

Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Nadia Marina La Rana, con provvedimento della S.V. del 21.07.2017 io sottoscritto Dott. Arch. Andrea C. Milazzo venivo nominato Esperto del Giudice nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 37/2017 R.G. Es., promossa danei confronti di L'oggetto dell'incarico veniva dalla V.S. così caratterizzato: *"analizzata, inoltre, la documentazione integrativa depositata dal creditore in data 20.7.2017, con la quale chiariva l'errore materiale commesso dal Notaio nella relazione notarile sostitutiva depositata in data 22.6.2017;*

ritenuto che la documentazione appare completa con riferimento ai beni di cui all'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione e che, pertanto, può procedersi, limitatamente ai detti beni, con le operazioni di stima".

Detti immobili sono individuati nella Relazione Notarile con i numeri progressivi da 1 a 4.

In data **13.09.2017** prestavo il giuramento di rito e acquisivo dal fascicolo telematico copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.

Effettuati gli studi della documentazione agli atti, in data **03.11.2017** e successive, accedevo telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato (**Visure e planimetrie catastali - Allegato 1, Risultanze delle ispezioni ipotecarie - Allegato 2**).



Nei giorni **07.11.2017** e **30.11.2017**, accedevo presso gli Uffici della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, ove, all'esito degli accertamenti, redigevo, con il Funzionario Responsabile, il **“Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio”** (Allegato 3). Detto verbale contiene e recepisce altresì il **“Verbale di compimento di operazioni peritali”**, redatto presso lo studio dello scrivente in data **08.11.2017** con l'Arch. Giuseppe Zizzo, tecnico esterno istruttore della pratica di sanatoria del fabbricato ubicato in Caltanissetta, in quanto detta pratica non è stata rinvenuta presso gli Uffici della Direzione Urbanistica. In particolare l'Architetto Zizzo ha fornito la documentazione mancante che l'Ufficio ha riconosciuto propria. Il fascicolo è stato interamente ricostruito anche in ragione di informazioni fornite dal debitore, in merito ad un procedimento giurisdizionale presso il TAR Palermo che ha interessato l'immobile. Ho pertanto provveduto, su base anagrafica, a rinvenire sul Sito Istituzionale della Giustizia Amministrativa gli atti relativi, e sulla scorta delle informazioni attinte si è potuto procedere all'istruttoria.

In data **24.11.2017** accedevo altresì presso l'Ufficio “Assetto del Territorio” del Comune di Santa Caterina Villarmosa ove, in ordine agli immobili di Via Colombo, effettuavo le pertinenti ricerche ed attività istruttorie con il Responsabile del Settore Urbanistica redigendo il pertinente **“Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio”** (Allegato 4).

In data **14.11.2017** accompagnato dal debitore, effettuavo sopralluogo presso i beni oggetto di procedura (**Verbale di sopralluogo – Allegato 5**).

Nel contesto delle operazioni peritali effettuavo altresì i necessari rilievi grafici (**Planimetrie degli immobili - Allegato 6**) e fotografici



(**Documentazione fotografica - Allegato 7**). Sulla scorta dei rilievi effettuati redigevo gli **Attestati di prestazione energetica (Allegato 8)** ed effettuavo le attività di accertamento e quantificazione di oneri ed oneri concessori per le difformità riscontrate. Acquisivo, l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni del debitore (**Allegato 9**) e provvedevo a segnalare all'Agenzia delle Entrate, la sussistenza di un errore di classamento relativo all'immobile censito al foglio 50, particella 528 sub 3 (**Allegato 10**). Acquisivo presso lo studio del notaio Pilato Giuseppe copia dell'atto di provenienza degli immobili in Santa Caterina Villarmosa (**Allegato 11**). Ricercavo presso l'O.V.I. dell'Agenzia delle Entrate, le agenzie immobiliari ed il sito "Aste Giudiziarie.it" (**Allegato 12**) tutti i possibili riferimenti merceologici per la stima.

Provvedevo, infine, a trasmettere bozza della relazione al creditore ed al debitore ed a produrre le relative ricevute di trasmissione (**Allegato n° 13**).

Sulla scorta degli atti esaminati, degli accertamenti condotti e degli studi effettuati, provvedevo pertanto a soddisfare i quesiti secondo l'ordine riportato nel provvedimento di nomina, la cui risoluzione ed esposizione occorre in osservanza dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle



visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;

Il creditore precedente, per mezzo del proprio legale, Avv. Giuseppe Colombo, ha prodotto Relazione Notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Laura Candura in Caltanissetta del 6 luglio 2017.

Il Notaio certificante individua gli immobili (unità negoziale n° 1, immobili indicati da 1 a 6 indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento) con i progressivi da 1 a 4 (raggruppando nel n° 4 i progressivi da 4 a 6 della nota di trascrizione del pignoramento). Individua altresì i diritti reali oggetto del pignoramento (trascritto presso l'Agenzia del territorio di Caltanissetta il 19.04.2017 ai n.ri 3874/3332 a favore del signornato in , contronato in , , , come di seguito:

1) **QUOTA DI 1/2** (un mezzo) indivisa ed indistinta spettante a su **appartamento** a destinazione abitativa sito in Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) via Cristoforo Colombo s.n.c. (già contrada Vignegradi) censito al Catasto dei Fabbricati al **foglio 50 particella 582 sub 3;**

2) **QUOTA DI 1/2** (un mezzo) indivisa ed indistinta spettante a su **appartamento** a destinazione abitativa sito in Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) via Cristoforo Colombo s.n.c. (già contrada Vignegradi) censito al Catasto dei Fabbricati al **foglio 50 particella 582 sub 4;**



3) **QUOTA DI 1/2** (un mezzo) indivisa ed indistinta spettante asu **appartamento in corso di costruzione** sito in Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) via Cristoforo Colombo s.n.c. (già contrada Vignegrandi) censito al Catasto dei fabbricati al **foglio 50 particella 582 sub 5**;

4) **QUOTA DI 1/2** (un mezzo) indivisa ed indistinta spettante asu **terreno sito in Caltanissetta in contrada Milicia con insistente fabbricato, riportato al catasto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 24 particella 421 sub 1 ed al catasto dei terreni al foglio 24 particelle 223 e 225.**

Per quanto attiene gli immobili **1, 2 e 3** ubicati nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), Via Colombo, il Notaio certifica quanto segue.

-omissis- "si appartenevano per la quota indivisa ed indistinta di 1/2 (un mezzo) dell'intera proprietà al signor:

.....natoil (cod. fisc., per averlo edificato su area acquistata in parte con atto del 10 settembre 1979 ricevuto dal Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta, rep.n.13181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia del territorio) di Caltanissetta il 9 ottobre 1979 ai n.ri 10960/9384 e in parte con atto del 11.2.1983 ricevuto dal Notaio Michelangelo Caruso già di Santa Caterina Villarmosa, rep.n.763/315, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia del territorio) di Caltanissetta il 17.2.1983 ai n.ri 2048/1765.

Si precisa che la restante quota di 1/2 (un mezzo) residuo dei sopraindicati immobili alla data del 19 aprile 2017 si apparteneva a



nata in Santa Caterina Villarmosa il 18 aprile 1956 (cod.fisc.MTT GPP
56D58 I169E)

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati di Santa Caterina
Villarmosa (in ditta aper 1/2 eper
1/2) foglio 50 particelle:

-582 sub 3 via Cristoforo Colombo piano T, categoria A/2, classe 2[^], vani 6,5,
rend. cat. euro 226,60;

-582 sub 4 via Cristoforo Colombo piano 1, categoria A/2, classe 2[^], vani 6,5,
superficie catastale mq.137, escluse aree scoperte mq.132, rend. cat. euro
226,60;

-582 sub 5 via Cristoforo Colombo piano 2, in corso di costruzione.

Il notaio attesta che: “La storia catastale degli immobili rispecchia
fedelmente la suesposta storia nel ventennio”.

Per quanto riguarda l'**immobile 4** della certificazione notarile, ubicato in
Contrada Milicia del Comune di Caltanissetta, il Notaio certifica quanto
segue.

-omissis-

il bene di cui al superiore numero 4 ed esattamente:

il terreno esteso mq.2.000 sito in Caltanissetta in contrada Milicia con
insistente fabbricato, il tutto censito al catasto dei terreni al foglio 24
particelle 223 e 225 ed al Catasto dei Fabbricati del Comune di
Caltanissetta al foglio 24 particella 421 sub 1;(già particelle 63/e e 64/g del
foglio 24), si apparteneva per la quota indivisa ed indistinta di 1/2 (un
mezzo) dell'intera proprietà al signor:



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

.....nato in
(cod.fisc.) per acquisto effettuato con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Anna Maria Siciliano già di Sutera in data 8 marzo 1979, rep.n.71/51, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari (oggi Agenzia del territorio) di Caltanissetta il 21.3.1979 ai n.ri 3810/3307.

Si precisa che la restante quota di 1/2 (un mezzo) residuo del sopraindicato immobile alla data del 19 aprile 2017 si apparteneva a nata in Santa Caterina Villarmosa il 18 aprile 1956 (cod.fisc.MTT GPP 56D58 I169E).

Detto immobile risulta censito (in ditta aper 1/2 eper 1/2) al Catasto dei Terreni di Caltanissetta foglio 24 particelle:

-223 di ha 00.11.90 seminativo, classe 4[^], redd.dom. euro 1,84, redd.agr.euro 0,49=

-225 di ha 00.08.10 FU D ACCERT (Fabbricato Urbano da accertare) senza altri dati,

nonché al Catasto dei Fabbricati di Caltanissetta foglio 24 particella:

-421 sub 1 contrada Milicia piano T, zona censuaria 2[^], categoria A/4, classe 3[^], vani 4,5, rend.cat.euro 146,42=

Il Notaio certifica che: *La storia catastale degli immobili rispecchia fedelmente la suesposta storia nel ventennio, salva l'apparente duplicazione del censimento del fabbricato in quanto non regolarizzato ai sensi del D.L.78/2010*".



La certificazione notarile in parola riporta, per ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento, la storia del dominio ventennale, con l'elencazione delle trascrizioni, iscrizioni e formalità, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la relazione catastale.

La documentazione prodotta dal creditore precedente risulta pertanto formalmente completa.

Nella trattazione dei quesiti successivi verranno espletate le osservazioni nel merito.

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

L'atto di pignoramento è stato notificato al debitore ed al coniuge comproprietario in data 17.3.2017.

I predetti beni vengono così indicati nel medesimo.

- 1) Comune di Santa Caterina, catasto fabbricati, foglio 50, particella 582 sub 3, in Via Cristoforo Colombo, piano T cat A/2;*
- 2) Comune di Santa Caterina, catasto fabbricati, foglio 50, particella 582 sub 4, in Via Cristoforo Colombo, piano I cat A/2;*
- 3) Comune di Santa Caterina, catasto fabbricati, foglio 50, particella 582 sub 5, in Via Cristoforo Colombo, piano T cat F/3;*
- 4) -omissis- Immobile per cui è stata dichiarata la nullità del pignoramento;*
- 5) Comune di Caltanissetta, catasto fabbricati foglio 24, part.lla 421 sub 1 Contrada Milicia piano T zona 2 cat A/4;*



6) Comune di Caltanissetta, catasto terreni foglio 24, part.lla 223;

7) Comune di Caltanissetta, catasto terreni foglio 24, part.lla 225;

Nella nota di trascrizione del predetto pignoramento del 19.4.2017, n° 3874 registro generale e n° 3332 registro particolare, i predetti beni, individuati con l'unità negoziale n° 1, nella sezione B, vengono così indicati.

Immobilabile n° 1

Comune: I169 Santa Caterina Villarmosa (CL)

Catasto fabbricati

Sezione Urbana Foglio 50 Particella 582 Subalterno 3

Natura A2 Abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo, Piano Terra

Immobilabile n° 2

Comune: I169 Santa Caterina Villarmosa (CL)

Catasto fabbricati

Sezione Urbana Foglio 50 Particella 582 Subalterno 4

Natura A2 Abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo, Piano Primo

Immobilabile n° 3

Comune: I169 Santa Caterina Villarmosa (CL)

Catasto fabbricati

Sezione Urbana Foglio 50 particella 582 Subalterno 5

Natura X-Fabbricato

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo, Piano Secondo

Immobilabile n° 4

Comune: B429 Caltanissetta



Catasto fabbricati

Sezione Urbana Foglio 50 Particella 424 Subalterno 1

Natura: Abitazione di tipo popolare

Indirizzo: Contrada Milicia, Piano Terra

Immobilabile n° 5

Comune: B429 Caltanissetta

Catasto terreni

Foglio 24 particella 223 Consistenza are 11 e centiare 90

Natura T Terreno

Indirizzo: Contrada Milicia

Immobilabile n° 6

Comune: B429 Caltanissetta

Catasto terreni

Foglio 24 particella 225 Consistenza are 8 e centiare 90

Natura T Terreno

Indirizzo: Contrada Milicia

Dalle visure catastali (**Allegato 1**) espletate, si è accertato quanto segue.

Per quanto attiene l'immobile 1 indicato nella nota di trascrizione del pignoramento, individuabile nell'estratto del foglio di mappa 50 del Comune di Santa Caterina Villarmosa n° T266346/2017 del 3.11.2017, (**Allegato 1**) lo stesso risulta censito in catasto al **foglio 50 del Comune di Santa Caterina Villarmosa**, con la **particella 582 sub 3, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, rendita €226,60**, Via Cristoforo Colombo piano terra (**in effetti rialzato**).



Dalla **visura storico catastale T 251733 del 3.11.2017 (Allegato 1)** si evince che è stato costituito con il n° 251A/1986 in atti dal 28.08.1990, con la dicitura “in corso di costruzione”. Successivamente è stato interessato a classamento automatico in data 03.03.1986, in atti dal 02.04.1992 (n° 251°/1986), in conseguenza del quale è stato censito con la categoria A/2, classe 2[^], vani 6,5, rendita €226,60, Via Cristoforo Colombo piano terra. Al fine di acquisire la planimetria catastale, accedevo per via telematica agli atti catastali in data 06.11.2017, codice di richiesta 1866, codice invio 108189250, protocollo n° T86484, ricevendo il rigetto della richiesta con la motivazione “*Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata*”.

Accedevo pertanto, in data 07.11.2017, presso l’Ufficio Provinciale del Territorio, verificando, presso l’archivio cartaceo, l’effettiva assenza della planimetria in quanto mai presentata.

Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2017 presso il bene di che trattasi (**Verbale di sopralluogo Allegato 5**), rilevavo che l’immobile, di caratteristiche ubicative corrispondenti a quanto indicato nel foglio di mappa catastale, risulta in realtà al rustico. Ne consegue che la planimetria al catasto edilizio urbano non è stata mai presentata, in quanto non ancora completato.

Detta circostanza è altresì riscontrabile nell’elaborato planimetrico presentato al N.C.E.U. il 03.03.1986, acquisito il 03.11.2017 al n° T248190 (**Allegato 1**) in cui il predetto immobile di cui alla particella 582 sub 3 viene espressamente indicato come “Abitazione a P.T. in corso di costruzione”. In data 04.12.2017 (**Allegato 10**) effettuavo pertanto segnalazione all’Agenzia delle Entrate per chiedere la correzione dell’errore di classamento,



argomentando con la documentazione illustrativa prodotta nel corso del sopralluogo.

La dicitura “piano rialzato”, in luogo di “piano terra” potrà essere riportata in sede di accatastamento definitivo non appena l’immobile sarà completato.

Il bene di che trattasi, fin dalla data della sua costituzione, è intestato a:

.....nata ail, C.F.
.....proprietà per ½, enato a
.....il, C.F.,
proprietà per ½.

Per quanto attiene l’immobile 2, indicato nella nota di trascrizione del pignoramento, individuabile nell’estratto del foglio di mappa 50 del Comune di Santa Caterina Villarmosa n° T266346/2017 del 3.11.2017, (**Allegato 1**) lo stesso è censito in catasto al **foglio 50 del Comune di Santa Caterina Villarmosa**, con la **particella 582 sub 4, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 137, escluse aree scoperte mq 132, rendita €226,60**, Via Cristoforo Colombo piano primo.

Dalla visura storico catastale T321598 del 23.11.2017 (**Allegato 1**) si evince che è stato costituito con il n° 251A/1986 in atti dal 28.08.1990. E’ stato successivamente interessato a classamento automatico, con i dati infra riportati, in data 03.03.1986, in atti dal 28.08.1990.

Accedevo per via telematica agli atti catastali in data 06.11.2017, codice di richiesta 1866, codice invio 108189250, protocollo n° T86484, per estrarre la planimetria al catasto edilizio urbano n° T86488, che veniva rilasciata in pari



data (**Allegato 1**). Detta planimetria, in sede di sopralluogo è risultata congruente allo stato dei luoghi.

Il bene di che trattasi, fin dalla data della sua costituzione, è intestato a:

.....nata ail, C.F.
....., proprieta` per 1/2, enato a
.....il, C.F.,
proprietà per 1/2.

Per quanto attiene l'immobile 3, indicato nella nota di trascrizione del pignoramento, individuabile nell'estratto del foglio di mappa 50 del Comune di Santa Caterina Villarmosa n° T266346/2017 del 3.11.2017 (**Allegato 1**), lo stesso risulta censito in catasto al **foglio 50 del Comune di Santa Caterina Villarmosa** con la **particella 582 sub 5, categoria "in corso di costruzione" senza attribuzione di rendita**, Via Cristoforo Colombo piano secondo.

Dalla visura storico catastale T329382 del 23.11.2017, (**Allegato 1**) si evince che è stato costituito con il n° 251A/1986 in atti dal 28.08.1990. E' stato successivamente interessato a "verifica stato attuale" di ufficio, in data 03.09.2009, protocollo n° CL 0101718, in atti dal 03.09.2009 (n° 4718.1/2009), che ha confermato lo stato "in corso di costruzione". Accedevo per via telematica agli atti catastali in data 06.11.2017, codice di richiesta 1866, codice invio 108189250, protocollo n° T86491, per estrarre la planimetria catastale al catasto edilizio urbano, ricevendo il rigetto della richiesta con la motivazione "*Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata*". Tale esito è congruente con la condizione di incompletezza dell'immobile.



Il bene di che trattasi, fin dalla data della sua costituzione, è intestato a:

.....nata ail, C.F.
....., proprieta` per 1/2, enato a
.....il, C.F.,
proprieta` per 1/2.

Per quanto attiene l'immobile 4, indicato nella nota di trascrizione del pignoramento, individuabile nell'estratto del foglio di mappa 24 del Comune di Caltanissetta n° T226158/2017 del 3.11.2017 (**Allegato 1**), lo stesso risulta censito in catasto al **foglio 24 del Comune di Caltanissetta** con la **particella 421 sub 1, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 4,5 vani rendita €146,42**, C.da Milicia piano terra.

Dalla visura storico catastale n° T269615 del 3.11.2017 (**Allegato 1**), si evince che la particella è stata costituita il 23.11.2011, con protocollo n° CL0130010 in atti dal 23.11.2011, (n° 4770.1/2011) e notificata agli interessati attraverso pubblicazione all'albo pretorio del comune, per l'attribuzione della rendita presunta ex art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010, conclusa il 02/07/2012 (prot. n° CL0024588 del 2012).

Accedevo per via telematica agli atti catastali in data 06.11.2017, codice di richiesta 1866, codice invio 108189250, protocollo n° T86495, per estrarre la planimetria al catasto edilizio urbano. Dagli atti, in pari data, veniva estratto l'elaborato n° T86495 con l'indicazione **“planimetria assente, attribuzione di RC presunta”**. Detto esito è congruente con le differenze, rispetto al classamento effettuato d'ufficio, riscontrate nello stato dei luoghi (**Verbale di sopralluogo - Allegato 5, Planimetrie degli immobili - Allegato 6**,



Documentazione fotografica - Allegato 7). Il classamento “presunto” descrive, infatti, un fabbricato di tipo economico al piano terra. Il fabbricato è in effetti composto da un livello seminterrato destinato a locale di sgombero, da un livello rialzato destinato ad abitazione, collegato con un vano sottotetto al rustico destinabile a deposito occasionale.

Per quanto attiene l'immobile 6, indicato nella nota di trascrizione del pignoramento, individuabile nell'estratto del foglio di mappa 24 del Comune di Caltanissetta n° T226158/2017 del 3.11.2017 (**Allegato 1**), lo stesso risulta censito in catasto al **foglio 24 del Comune di Caltanissetta con la particella 225 (fabbricato urbano da accertare), c.da Milicia**. Dalla visura storico catastale n° T 271152 del 3.11.2017, si evince che la su indicata particella identifica la porzione di terreno di sedime interessata del fabbricato anzi descritto e la corte relativa (**immobile 4**), censito (d'ufficio) al Catasto Edilizio Urbano con l'identificativo 421 sub 1. La visura indica infatti, che il fabbricato è stato costituito il 23.11.2011, con protocollo n° CL0130009, in atti dal 23.11.2011 (n° 4313.1/2011), con la dicitura “*particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del t.m. (tipo mappale) dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU*”-.

Per quanto attiene l'immobile 5, indicato nella nota di trascrizione del pignoramento (**Allegato 1**), lo stesso è censito in catasto al **foglio 24 del Comune di Caltanissetta, particella 223, Seminativo di 4[^], superficie are 11.90, Reddito Dominicale € 1,84, Reddito Agrario € 0,49**. Dalla visura



storico catastale n° T 27530 del 3.11.2017 e dall'estratto del foglio di mappa 24 del Comune di Caltanissetta n° T226158/2017 del 3.11.2017, (**Allegato 1**) si evince che il medesimo individui la porzione contermina al fabbricato e corte di cui ai numeri 4 e 6 precedentemente trattati.

Si rammenta che gli immobili 4, 5 e 6 indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono accorpate nella Relazione Notarile nell'unico identificativo 4.

Dalle visure storico catastali infra riportate, i predetti immobili 4, 5 e 6 risultano tutti intestati anata ail, C.F., proprieta` per 1/2, enato ail, C.F., proprieta` per 1/2.

Al termine degli accertamenti relativi puo` attestarsi la congruenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento alle visure catastali e l'idoneita` dei dati all'identificazione dei beni.

Per gli immobili 1, 4 e 5 sussiste la necessita` di aggiornamento degli atti catastali, gia` avviati dal sottoscritto E.d.G. per l'immobile 1 (**Segnalazione Agenzia delle Entrate errore di classamento immobile in Santa Caterina Villarmosa, foglio 50, particella 528 sub 2 Allegato 10**).

Per gli immobili 4 e 5, detto aggiornamento rimane subordinato ad ulteriori adempimenti afferenti gli aspetti della disciplina urbanistica, dei quali si trattera` nella risposta ai quesiti pertinenti.

3) consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicita` immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla



data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

L'atto di pignoramento è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta in data **17 marzo 2017** a, debitore esecutato, nato ail, e residente in,, ed alla in qualità di coniuge, in comunione legale dei beni staggiti. Lo stesso risulta trascritto in data 19.04.2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, n° 3874 Registro Generale, e n° 3332 Registro particolare, presentazione n° 9. Le ricerche afferenti il ventennio riguardano, pertanto, il periodo tra il 17.03.2017 ed il 17.03.1997 a ritroso, ed il primo titolo antecedente.

Per quanto attiene gli **immobili 1, 2 e 3** (fabbricati in Santa Caterina Villarmosa), censiti in catasto al foglio 50, **particelle 582 sub 3, 582 sub 4 e 582 sub 5**, dalle visure storico catastali al catasto edilizio urbano, risulta che le stesse sono state costituite con provvedimento n° 251A/1986 in atti dal 28.08.1990 (quindi in data precedente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento), edificando su area già di proprietà dei coniugi



Dalla visura storico catastale al catasto terreni n° T375092 del 14.11.2017 (Allegato 1), della particella 582 di mq 176, individuante l'area di sedime e pertinenziale del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedimento, si desume che la stessa risulta essere stata costituita con frazionamento del 10.09.1979, in atti dal 04.01.1990 (n° 4392.F01/1979) derivante dalla particella 110 (110 b come da tipo allegato all'atto di compravendita del terreno, Allegato 11). Dai passaggi elencati nella predetta visura storico catastale, la stessa risulta, **per l'intera superficie di mq 176**, trasferita a Pignato Calogero e Mattaliano Giuseppina, con atto pubblico del 10/09/1979, voltura in atti dal 04/01/1990, repertorio n° 13181, (Allegato 11) rogato dal Notaio Giuseppe Pilato con sede in Caltanissetta, registrato a Caltanissetta al n° 3862 del 21/09/1979 (n° 4392.1/1979).

I precedenti intestatari (danti causa di) risultano
....., nata adil,
.....nata ail,
.....nato ail,
.....nata ail,
.....nato ail,
.....nata ail,
.....nata ail,
.....nato ail

Detti dati sono congruenti (a meno della mancata indicazione in visura dell'omonima, nata ail,) con quanto contenuto nell'innanzi citato atto di vendita, repertorio n° 13181, raccolta n° 2140, e frazionamento allegato, acquisito



presso lo studio del Notaio Giuseppe Pilato (**Allegato 11**) che di seguito si riporta in stralcio.



Terza Vendita

Ai coniugi

La sig.ra, nel nome proprio e nella qualità sopra spiegata (n.d.r. quale madre esercente la patria potestà delle figlie minori di età nata a il e studentessa, nata a il), la sig.ra nel nome proprio e nella qualità sopra spiegata (n.d.r. quale madre esercente la patria potestà del figlio minore di età, nato a il) ed i signori, e, congiuntamente e solidalmente vendono e trasferiscono **ai sigg. coniugi, che in regime di comunione legale dei beni in compra accettano: are una e centiare settantasei di terreno in territorio di Santa Caterina V.sa, località Vignegrandi, in confine con Via Colombo, proprietà e proprietà**

In catasto alla pagina 8936, **foglio 50, part. 110/b di ha 0.01.76.**

Pur non essendo intervenuti passaggi di proprietà nel ventennio antecedente alla data di iscrizione del pignoramento, e più indietro dalla data della costruzione del fabbricato (costituzione al catasto edilizio urbano avvenuta nell'anno 1986), si è comunque effettuata l'ispezione telematica n° T23187 del 15.11.2017 dal 01/01/1979 al 15/11/2017 (**Allegato 2**) relativa alla particella 582, dalla quale è scaturito esclusivamente quanto segue:



Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 23817 del: 15/11/2017

Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 1

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: SANTA CATERINA VILLARMOSA(CL)

Catasto: T (terreni) Foglio: 50 Particella: 582

Restrizioni: Periodo dal 01/01/1979 al 15/11/2017

Motivazione: CTU 37/2017

Inizio modulo

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data:

ISCRIZIONE del 26/09/2002 - Registro Particolare 889 Registro Generale 9220; Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio 90 del 25/09/2002. IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 77 DPR 602/73.

Si evidenzia, che nella documentazione sostitutiva fornita dal debitore, il Notaio certifica che i fabbricati infra descritti (p.lle 582, sub 3, sub 4 e sub 5) sono stati acquisiti dae, per averli edificati su area acquistata **in parte** con atto del 10 settembre 1979 ricevuto dal Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta, rep.n.13181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia del territorio) di Caltanissetta il 9 ottobre 1979 ai n.ri 10960/9384 e **in parte con atto del 11.2.1983 ricevuto dal Notaio Michelangelo Caruso già di Santa Caterina Villarmosa, rep.n.763/315, trascritto presso la Conservatoria dei**



Registri Immobiliari (oggi Agenzia del territorio) di Caltanissetta il 17.2.1983 ai n.ri 2048/1765.

Come infra evidenziato, dalla consultazione della visura storico catastale della particella 582 e dell'atto in Notaio G. Pilato infra indicato (**Allegato 11**), la particella ove l'immobile è stato edificato risulta essere stata trasferita ai Sig.ri Pignato Mattaliano **per l'intera superficie**. Nella predetta visura storico catastale risulta menzionato esclusivamente l'atto in Notaio Giuseppe Pilato del 10.9.1979. Potrebbe pertanto risultare utile acquisire chiarimenti da parte del Certificante, in ordine all'altro successivo titolo dallo Stesso menzionato (atto del 11.2.1983 in Notaio Michelangelo Caruso già di Santa Caterina Villarmosa).

Si ritiene, infine, di dover riportare quanto contenuto nelle convenzioni comuni dell'atto di compravendita del 10.09.1979, repertorio n° 13181, raccolta 2140. **-omissis-** *3) I compratori si impegnano ed obbligano per se e loro aventi causa a qualsiasi titolo di lasciare inedificata una striscia di terreno larga non meno di ml tre (ml.3) (i sigg. -).*

-omissis- *per tutta la lunghezza del confine, sul lato est degli appezzamenti di terreno oggetto delle presenti vendite, più precisamente lungo la parte che confina con la rimanente proprietà dei venditori; su tale striscia i compratori potranno aprire solo vedute senza sporti.*

L'adempimento dell'obbligo sopra assunto costituisce condizione essenziale per la efficacia del presente contratto; infatti la sua inosservanza anche parziale, costituisce causa di risoluzione, ipso facto ipsoque iure, senza statuizione di magistrato.



Si osserva che la condizione realizzativa di fatto, è parzialmente difforme da quanto statuito nel titolo, in quanto il prospetto su detta proprietà (oggi Via Strasburgo), presenta finestre ed aggetti. Da quanto riscontrabile tra l'effettivamente rilevato e l'elaborato planimetrico presentato al N.C.E.U. il 03.03.1986, (acquisito il 03.11.2017 al n° T248190), a meno delle tolleranza di lettura, la larghezza della striscia che si sarebbe dovuta lasciare inedificata, è prossima al limite di ml 3 stabilito. Nel predetto elaborato planimetrico detta striscia è pertinenziale, in via esclusiva, alla particella 582 sub 2 (**Allegato 1**), e se ne indica il confine con la rimanente proprietà dei venditori, denominata "strada di nuovo impianto". A riguardo, anche dagli elaborati della Concessione Edilizia n° 58/81 del 21/07/1981, (**Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Santa Caterina Villarmosa Allegato 4**) rilasciata in data successiva al titolo di acquisto (10.09.1979), si desume che la proprietà confinante ad est con detta striscia di terreno (oggi Via Strasburgo), viene altresì indicata come "Via di nuovo impianto".

La stessa, oggi catastalmente identificata al foglio 50, particella 613 del Comune di Santa Caterina Villarmosa, pur essendo ancora intestata agli infra generalizzati danti causa di, risulta interessata dalla realizzazione di strada pubblica ed opere di urbanizzazione pertinenti, ed asservita all'uso pubblico, non sussistendo separazione tra la medesima e la corte della particella 582 sub 2. Sulla detta particella ancora intestata ai danti causa Pignato Mattaliano si affacciano, altresì, direttamente altri fabbricati limitrofi.



Per quanto attiene gli **immobili 4, 5 e 6 indicati nella nota di trascrizione del pignoramento** (afferenti ad unico compendio indicato con il progressivo 4 nella certificazione notarile), odiernamente censiti in catasto al foglio 25 del Comune di Caltanissetta, particella 421 sub 1 (catasto fabbricati), 225 (catasto terreni, fabbricato urbano da accertare di cui alla particella 421 sub 1 e relativa corte), 223 (catasto terreni), durante l'attività di acquisizione atti ed istruttoria espletata presso il Comune di Caltanissetta (**Verbale di acquisizione documentale ed istruttoria Comune di Caltanissetta Allegato 3**), è stata rilevata ed acquisita in copia, per quanto attiene la provenienza dei beni, una certificazione redatta in data 13.3.1979 dal Notaio Anna Maria Siciliano (rif. allegato 4 verbale), nella quale è testualmente riportato: *"con atto da me Notaio rogato l'8 marzo 1979, in corso di registrazione, i coniugi, nato il 21/2/1954 e, nata il 18/4/1956, entrambi nati in ed ivi residenti in Via, hanno acquistato dai signori, e, e, e, piccolo spezzone di terreno, sito in territorio di Caltanissetta, contrada Milicia, esteso are venti, confinante per tre lati con terreno degli stessi venditori, e per un lato con stradella interpoderale di accesso, distinto nel N.C.T. del Comune di Caltanissetta alle partite: n° 23311, intestata a, foglio 24, **particella frazionata 63/e estesa are 8.10**; n° 23309, intestata ancora a, **particella frazionata 64/g del foglio 24, estesa are***



11.90. Relativamente a detto terreno, è stata approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Caltanissetta, la concessione edilizia n° 22492 in data 29/12/1978, pratica edilizia n° 9686.

Dalla visura storico catastale n° T270530 del 03.11.2017 (**Allegato n° 1**) relativa alla particella 225, (ex 63/e) risulta, in effetti, che la stessa, anteriormente al trasferimento (indicato in visura) effettuato con atto pubblico del 08.03.1979, rogante il Notaio Siciliano Anna Maria con sede in Sutura, voltura in atti dal 07.08.1991, repertorio n° 71, registrato a Mussomeli al n° 280 del 21.03.1979 (n° 1160.1/1979), risultava intestata esclusivamente a, nato ail 10.02.1901. Detta particella, della superficie di mq 810, è stata costituita con tipo di frazionamento 227.3/1978, in atti dal 07.08.1991.

Come innanzi detto, in visura viene altresì specificato che l'immobile è oggi "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del t.m. (tipo mappale) dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU". Detta particella, con la variazione a "fabbricato urbano da accertare" è stata costituita il 23.11.2011, con protocollo n° CL0130009 in atti dal 23.11.2011 (n° 4313.1/2011).

E' necessario evidenziare che, nel contesto delle attività di accesso alla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta (**Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta - Allegato 3**), si è altresì rilevato l'assoggettamento di parte dell'immobile di che trattasi, ad un procedimento di acquisizione ed immissione in possesso, trascrizione n. 1718 emessa dal **Comune di Caltanissetta** in data **29.11.2010**. Con detto



provvedimento, accertata l'inottemperanza all'**ordinanza n. 1612 del 7.4.2009**, che ingiungeva la demolizione delle opere abusive sul fabbricato sito in Caltanissetta, c.da Milicia, (che di seguito verranno indicate), disponeva l'acquisizione al patrimonio comunale dell'opera in questione e dell'area di sedime sulla quale era stata realizzata, dando mandato ai competenti uffici di curare la trascrizione e l'immissione in possesso, nonché tutti gli atti presupposti e consequenziali. Detta trascrizione, da quanto constatato dal Funzionario della Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, non si è ancora perfezionata per l'assenza di accatastamento del fabbricato, in cui si sarebbero dovute altresì individuare le porzioni rispetto all'intero (costituito da un piano seminterrato a magazzino, piano rialzato ad abitazione e piano sottotetto a deposito occasionale), effettivamente assoggettate al procedimento ablativo (piano seminterrato e terreno pertinente). Dette porzioni, in sede di operazioni peritali, sono state indicate nello schema divisionale effettuato in contraddittorio tra Ufficio e il sottoscritto (**Allegato 3 - Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta**). Della specifica fattispecie si tratterà nel paragrafo relativo alla risposta al quesito pertinente.

Dalla visura storico catastale n° T271152 del 03.11.2017 (**Allegato n° 1**) relativa alla particella 223, (ex 64/g) risulta in effetti, che la stessa, anteriormente al trasferimento (indicato in visura) effettuato con atto pubblico del 08.03.1979, rogante il Notaio Siciliano Anna Maria con sede in Sutera, voltura in atti dal 07.08.1991, repertorio n° 71, registrato a Mussomeli al n° 280 del 21.03.1979 (n° 1160.1/1979), risultava intestata a, nato ail (cg.



.....),nato ail
..... (cg.),nato a
.....il (cg.),
..... (cg.), (cg.
.....).

Detta particella, della superficie di mq 1.190, è stata costituita con tipo di frazionamento 227.2/1978, in atti dal 07.08.1991. Anche detto immobile, per le motivazioni infra cennate, risulta parzialmente interessato al procedimento di acquisizione al patrimonio comunale, ancora non perfezionato, come terreno di pertinenza della porzione abusiva del fabbricato (**Allegato 3 - Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta**).

Per quanto attiene la **particella 421 sub 1 del foglio 24, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 4,5 vani, rendita € 146,42**, dalla visura storico catastale n° T 269615 del 3.11.2017 (**Allegato 1**), si conferma che la stessa, (unitamente alla variazione a fabbricato urbano da accertare della particella 225 innanzi trattata, e della quale, alla presente si estendono le pertinenti considerazioni), è stata costituita il 23.11.2011, con protocollo n° CL0130010, in atti dal 23.11.2011 (n° 4770.1/2011) e notificata ai proprietari interessati attraverso pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n° CL0024588 del 2012) per l'attribuzione della rendita presunta ex art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010. Detto identificativo, esclusivamente finalizzato all'attribuzione della rendita presunta dei fabbricati, per i quali proprietari non ottemperano all'obbligo di denuncia, non è stata affiancata dalla rappresentazione planimetrica della



costruzione, ed è pertanto, a tutt'oggi, inidonea a perfezionare la procedura di acquisizione di porzione del predetto fabbricato al patrimonio comunale, che riguarda, come cennato, esclusivamente il piano seminterrato e la porzione di terreno pertinente, ed a consentire il trasferimento della porzione che residua nella disponibilità della procedura (alloggio al piano rialzato, vano sottotetto comunicante e corte pertinente). Al fine di avviare il procedimento di frazionamento e consentire così la prosecuzione delle procedure anzi citate, il sottoscritto ha ipotizzato un progetto divisionale in contraddittorio con la Direzione Urbanistica, di cui meglio si specificherà in appresso, individuando le porzioni che rimangono nella disponibilità della procedura e le altra da acquisire da parte del Comune di Caltanissetta (**Allegato 3 - Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta e Allegato 6 - planimetrie degli immobili**).

Pur non essendo intervenuti passaggi di proprietà nel ventennio antecedente alla data di iscrizione del pignoramento (essendo altresì a tutt'oggi non perfezionato il procedimento di acquisizione al patrimonio comunale della porzione d'immobile al livello seminterrato abusiva e del terreno ad essa attinente), e più indietro, dalla data della costruzione del fabbricato, avvenuta antecedentemente alla presentazione dell'istanza di sanatoria (30.12.1986), si sono comunque effettuate le ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei RR.II. dalle quali è esclusivamente scaturito quanto segue (**Allegato 2**).

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 29189 del: 15/11/2017

Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 1



Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: CALTANISSETTA (CL)

Catasto: T Foglio: 24 Particella: 223

Restrizioni: Periodo dal 01/01/1977 al 15/11/2017

Motivazione: CTU 37/2017

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data:

TRASCRIZIONE del 19/04/2017 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 3874, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 338 del 17/03/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Nota disponibile in formato elettronico;

Ispezione Numero: **T 30110** del: 15/11/2017

Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 1

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: CALTANISSETTA (CL)

Catasto: T Foglio: 24 Particella: 225

Restrizioni: Periodo dal 01/01/1977 al 15/11/2017

Motivazione: CTU 37/2017

TRASCRIZIONE del 19/04/2017 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 3874, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 338 del 17/03/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Nota disponibile in formato elettronico;



4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Sulla scorta della documentazione in atti, e segnatamente la certificazione notarile prodotta ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c., raffrontata alle infra citate ispezioni ipotecarie n° T 23187 del 15/11/2017, per la particella 582 del foglio 50 del Comune di Santa Caterina Villarmosa, n° T 29189 per la particella 223 del foglio 24 del Comune di Caltanissetta, e n° T 30110 per la particella 225 del foglio 24 del Comune di Caltanissetta (**Allegato 2 Risultanze dell'ispezione ipotecaria**), si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Per quanto attiene gli immobili 1, 2 e 3 indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (Unità immobiliari in Santa Caterina Villarmosa, foglio 50, particelle 582 sub 3, 582 sub 4 e 582 sub 5) nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 19 aprile 2017 di cui a n.ri 3874/3332:

1) *pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 21 aprile 2001 ai n.ri 4078/3503 a favore di "BANCO DI SICILIA s.p.a." contro eper l'intera proprietà.*

2) *ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 26 settembre 2002 ai n.ri 9220/889 a favore di "MONTEPASCHI SE.RI.T. s.p.a." con sede in Caltanissetta contro Montante euro 301.222,05;*



3) *ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il giorno 8 settembre 2010 ai n.ri 12664/1997 a favore di "SERIT SICILIA s.p.a." con sede in Caltanissetta contro Montante euro 87.294,44;*

Per quanto attiene gli immobili 4, 5 e 6 indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (Unico compendio immobiliare costituito da un fabbricato isolato e terreno pertinenziale in Caltanissetta, foglio 24, particelle 421 sub 1 catasto fabbricati, particelle 223 e 225 catasto terreni) nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 19 aprile 2017 di cui a n.ri 3874/3332:

1) pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 21 aprile 2001 ai n.ri 4078/3503 a favore di "BANCO DI SICILIA s.p.a." controeper l'intera proprietà.

5. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine della corretta identificazione del bene, anche con riguardo alla situazione dei confini rispetto alle unità immobiliari limitrofe, si è effettuato accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, **(Allegato 1 Documentazione catastale)** acquisendo quanto segue.



**Immobili 1, 2 e 3 indicati nella nota di trascrizione del pignoramento
(Unità immobiliari in Santa Caterina Villarmosa, foglio 50, particelle
582 sub 3, 582 sub 4 e 582 sub 5)**

-Estratto del foglio di mappa con indicazione del fabbricato, immobili e strade confinanti protocollo n° T266346/2017 del 3.11.2017 **foglio 50, particella 582;**

-Elaborato planimetrico presentato al N.C.E.U. il 03.03.1986, (acquisito il 03.11.2017 al n° T248190) degli immobili di cui al foglio 50, particelle 582 sub 1 (beni comuni non censibili, androne e scala), 582 sub 2 (magazzino a P.T. dalla via da denominare con corte esclusiva, non interessato al procedimento), 582 sub 3 (abitazione a P.T. in corso di costruzione), 582 sub 4 (abitazione a 1° P. in corso di costruzione), 582 sub 5 (mansarda in corso di costruzione a 2° P).

-Elaborato subalterni immobili Foglio 50, particella 582 acquisito il 03.11.2017 al n° T248192;

-Visura storico catastale al catasto terreni n° T 375092 del 14.11.2017, Comune di Santa Caterina Villarmosa, **Foglio 50 particella 582 di mq 176, Ente Urbano**, che individua l'area di sedime e pertinenziale del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedimento;



-Visura storico catastale al catasto fabbricati n° T 251733 del 3.11.2017, Comune di Santa Caterina Villarmosa, **Foglio 50 particella 582 sub 3**, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, rendita € 226,60, Via Cristoforo Colombo piano terra (in effetti rialzato);

-Accesso per via telematica agli atti catastali in data 06.11.2017, codice di richiesta 1866, codice invio 108189250, protocollo n° T86484, per l'acquisizione della planimetria catastale al catasto edilizio urbano della unità immobiliare in Santa Caterina Villarmosa, al **Foglio 50 particella 582 sub 3** e ricezione rigetto della richiesta con la motivazione "*Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata*";

-Segnalazione del 04.12.2017 dell' E.d.G. all'Agenzia delle Entrate per chiedere la correzione dell'errore di classamento della unità immobiliare in Santa Caterina Villarmosa, al **Foglio 50 particella 582 sub 3, (Allegato 10)**, stante che dall'accesso all'archivio cartaceo dell'Agenzia delle Entrate e dalla documentazione prodotta in sede di sopralluogo dall'E.d.G. (**Allegato 5, 6 e 7**), si è riscontrato che l'immobile pur non essendo stato completato e non essendo stata presentata la planimetria per unità immobiliare ultimata, risulta classato come definito in luogo di "in corso di costruzione";

-Visura storico catastale al catasto fabbricati n° T321598 del 3.11.2017, Comune di Santa Caterina Villarmosa, **Foglio 50 particella 582 sub 4**, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 137,



escluse aree scoperte mq 132, rendita € 226,60, Via Cristoforo Colombo piano primo;



-Accesso per via telematica agli atti catastali in data 06.11.2017, codice di richiesta 1866, codice invio 108189250, protocollo n° T86488, per l'acquisizione della planimetria catastale al catasto edilizio urbano della unità immobiliare in Santa Caterina Villarmosa, al **Foglio 50 particella 582 sub 4** con richiesta espletata;

-Planimetria catasto edilizio urbano, Comune di Santa Caterina Villarmosa **foglio 50, particella 582 sub 4**, presentata il 03/03/1986, rilasciata telematicamente il 06/11/2017 al protocollo n° T86488;

-Visura storico catastale al catasto fabbricati n° T 329382 del 23.11.2017 Comune di Santa Caterina Villarmosa, **Foglio 50 particella 582 sub 5, categoria "in corso di costruzione" senza attribuzione di rendita**, Via Cristoforo Colombo piano secondo;

-Accesso per via telematica agli atti catastali in data 06.11.2017, codice di richiesta 1866, codice invio 108189250, protocollo n° T86491, per l'acquisizione della planimetria catastale al catasto edilizio urbano della unità immobiliare in Santa Caterina Villarmosa, al **Foglio 50 particella 582 sub 5** e ricezione rigetto della richiesta con la motivazione "*Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata*", condizione congruente con lo stato dell'immobile non completato;



Immobili 4, 5 e 6 indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e compendio indicato al n° 4 della certificazione notarile (Unità immobiliari in Caltanissetta, foglio 24, particelle 421 sub 1 catasto edilizio urbano, 225 e 223 catasto terreni)

-Estratto del foglio di mappa con indicazione delle aree di sedime e pertinenza del fabbricato (non rappresentato in mappa), immobili e strada confinante, protocollo n° T226158/2017 del 3.11.2017 **foglio 24, particella 223, 225** (quest'ultima corrispondente al catasto fabbricati alla particella 421 sub 1 non rappresentata in mappa);

-Visura storico catastale al catasto fabbricati n° T 269615 del 3.11.2017, **Comune di Caltanissetta, Foglio 24, particella 421 sub 1, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 4,5 vani rendita € 146,42**, C.da Milicia piano terra, con dicitura di attribuzione della rendita presunta ex art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 (accatastamento presuntivo d'ufficio non rispondente allo stato dei luoghi);

-Accesso per via telematica agli atti catastali in data 06.11.2017, codice di richiesta 1866, codice invio 108189250, protocollo n° T86495, per l'acquisizione della planimetria catastale al catasto edilizio urbano della unità immobiliare in Caltanissetta, al **Foglio 24 particella 421 sub 1** con evasione richiesta;



-Elaborato sostitutivo della planimetria catastale senza rappresentazione alcuna, per attribuzione rendita presunta presentato d'Ufficio il 23.11.2011, Comune di Caltanissetta, protocollo n° T 86495 del 06.11.2017, **Foglio 24, particella 421 sub 1** con dicitura "Planimetria assente attribuzione rendita catastale presunta";

-Visura storico catastale al catasto terreni n° T 27530 del 3.11.2017, **Comune di Caltanissetta, foglio 24 del Comune di Caltanissetta della particella 225 (fabbricato urbano da accertare), C.da Milicia** con dicitura "*particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato (n.d.r. particella 421 sub 1) ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del t.m. (tipo mappale) dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU*";

-Visura storico catastale al catasto terreni n° T271152 del 3.11.2017, **Comune di Caltanissetta, foglio 24 particella 223, Seminativo di 4[^], superficie are 11.90, Reddito Dominicale €1,84, Reddito Agrario €0,49.**

Su richiesta del sottoscritto, la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta (**Allegato 3 Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio**) ha attestato la destinazione urbanistica dei terreni censiti in catasto al foglio 24, particelle 223 e 225, (comprese aree di sedime e corti del fabbricato odiernamente censito con la particella 421 sub 1) pronunciandosi come di seguito. "*In ordine alla destinazione urbanistica degli immobili oggetto di procedura, censiti in catasto al foglio 25 del*



Comune di Caltanissetta, particelle 421 sub 1, 223 e 225, l'Ufficio attesta che le stesse risultano urbanisticamente identificate come "Zona E2", verde agricolo dei feudi, normate dall'art. 41 delle norme di attuazione del P.R.G. che alla presente si allega (**allegato 9 - n.d.r. riferito al verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta**). La zona risulta interessata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3261/1923, per cui gli interventi edilizi devono preventivamente essere assentiti dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste. La zona risulta altresì inclusa nel Piano Territoriale Paesistico, Paesaggio locale n° 5, senza alcun livello di tutela".

6. consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Su richiesta dello scrivente, il Comune di Santa Caterina Villarmosa, nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del 04.12.2017 (**Allegato n° 9 - Estratto dell'atto di matrimonio del debitore**) ha attestato che dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 1976, parte, serie A n° 4, risulta che nel giorno sei di marzo dell'anno millenovecentosettantasei, furono uniti in matrimonio nel Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) secondo il rito cattolico, davanti al Sac., delegato del parroco,, nato iline residente in



e, nata ilin e
residente in

Nel predetto atto non sono riportate annotazioni, dovendo pertanto desumere il regime della comunione dei beni, dalla data del matrimonio fino alla data odierna. Deve altresì rilevarsi che tutti i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati in data successiva alla data del matrimonio, e nelle compravendite sono intervenuti entrambi i coniugi.

7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.;

Si provvede di seguito a descrivere separatamente i beni oggetto di procedimento, accorpando gli immobili di Santa Caterina, Via Colombo, in quanto appartenenti ad unico edificio con parti comuni.

**Descrizione immobili 1, 2, 3 nota di trascrizione atto di Pignoramento
(individuati con i numeri 1, 2 e 3 nella certificazione notarile) in Santa
Caterina, con accesso da Via Colombo 116**

Dal sopralluogo espletato e dalla verifiche effettuate, le cui risultanze sono rappresentate nelle planimetrie (**Allegato 6**) e documentazione fotografica (**Allegato 7**), i beni di che trattasi sono parte integrante di un plesso a destinazione mista abitativa e magazzino, ubicato tra le Vie Cristoforo Colombo (**Allegato 7, foto 1, 2**) e la Via Strasburgo ad una quota inferiore



(**Allegato 7, foto 3**). Gli appartamenti interessati al presente procedimento, hanno accesso al n° 116 di Via Cristoforo Colombo, da androne e scala comune, indicati nell'elaborato planimetrico acquisito in data 03.11.2017 al n° T248190 come "Beni Comuni non censibili" e denominati alla particella 582 sub 1 (**Allegato 7, foto 3**). Gli appartamenti risultano catastalmente identificati con le particelle **582 sub 3 -piano rialzato (primo rispetto alla Via Strasburgo)-, 582 sub 4 -piano primo (secondo rispetto alla Via Strasburgo)- e 582 sub 5 -piano secondo mansardato (terzo rispetto alla Via Strasburgo)**. Gli stessi si affacciano sia su Via Cristoforo Colombo che su Via Strasburgo, con le quali confinano. Dalla Via Strasburgo trova altresì accesso un magazzino identificato con la particella 582 sub 2 non interessato al procedimento. Il fabbricato è realizzato in aderenza ad edifici di proprietà di aventi causae, con la quale le unità immobiliari descritte confinano.

Le condizioni esterne dell'immobile evidenziano uno stato manutentivo complessivamente buono, non necessitante di interventi manutentivi. La struttura è del tipo intelaiato in calcestruzzo armato, con tompagni in laterizio. La copertura, del tipo a falde, con sottotetto abitabile, è rivestita con coppi in laterizio ed adeguatamente impermeabilizzata. L'intonaco, di recente realizzazione, è del tipo "Livigni", con vani delle finestre e zoccolatura rifasciata in pietra. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con oscuranti del tipo avvolgibile. I balconi e le terrazze sono rivestiti in ceramica, con rifasci in marmo. Le ringhiere sono in ferro battuto verniciato. La scala interna è rivestita in granito ed il passamano è in alluminio anodizzato. Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche e



telefoniche, contestualizzato in zona periferica, ma non distante dal centro ove sono ubicati i principali servizi, e ben collegata alla viabilità principale.

Di seguito le descrizioni delle singole unità immobiliari:

L'unità immobiliare individuata con il numero 1, consta di un appartamento al rustico, accessibile da androne e scala comune, con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa (**Allegato 7, foto 4 e 5**), ubicata al piano rialzato rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano primo rispetto alla Via Strasburgo), censita al catasto edilizio urbano, al **Foglio 50, particella 582 sub 3, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, rendita €226,60** (classamento erroneo vedi **Allegato 10**). La stessa confina, con vie Colombo e Strasburgo, con vano scala comune (p.lla 582 sub 1), con magazzino al livello inferiore (particella 582 sub 2), e con appartamento al livello superiore censito con la particella 582 sub 4 (unità immobiliare 2 di cui si dirà in appresso).

L'unità immobiliare, benché al rustico, è dotata di porta caposcala, di infissi esterni, della predisposizione degli impianti e di alcune tramezzature, che permettono di definirne una distribuzione articolata in un ingresso disimpegno della superficie netta di mq 16,03 (**Allegato 7, foto 6**), un vano al rustico da destinare ad ambiente di abitazione della superficie netta di mq 18,59 (**Allegato 7, foto 7**), un vano al rustico da destinare a servizio igienico della superficie netta di mq 6,89 (**Allegato 7, foto 8**), ed ancora un vano al rustico della superficie netta di mq 22,08 (**Allegato 7, foto 9**), un vano al rustico della superficie netta di mq 17,86 (**Allegato 7, foto 10**), entrambi da destinare ad ambienti di abitazione, un piccolo vano al rustico della



superficie netta di mq 4,34 da destinare a ripostiglio, ed un vano al rustico della superficie netta di mq 16,86 (**Allegato 7, foto 11**). Su Via Strasburgo (al piano primo) l'unità immobiliare si affaccia con un balcone di mq 7,78, mentre su Via Colombo (al piano rialzato) con delle finestre.

La attuale distribuzione è rappresentata nella pianta scaturita dal rilievo effettuato (**Allegato 6**).

La superficie lorda totale (del piano) è di mq 146,84, l'altezza lorda di ml 3,05, e la volumetria afferente (del piano) è di mc 446,61.

La superficie lorda tompagnata è di mq 125.

La superficie netta dell'alloggio è di mq 107,27.

Si esplicita di seguito il calcolo della superficie commerciale.

**Immobile 1 Santa Caterina Villarmosa, Via Colombo 116
Appartamento al rustico, piano rialzato, Foglio 50, particella 582 sub 3**

Superficie lorda	Destinazione	Coeff.	Destinazione	Sup. Commerciale
mq 125,00	Vani abitativi	1,00		mq 125,00
mq 7,78	Balconi	0,25		<u>mq 1,95</u>
				mq 126,95

L'unità immobiliare individuata con il numero 2, consta di un appartamento accessibile da androne e scala comune con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa (**Allegato 7, foto 4 e 12**), ubicato al piano primo rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano secondo rispetto alla Via Strasburgo), censito al catasto edilizio urbano al **Foglio 50, particella 582 sub 4, categoria A/2, classe 2[^]**, **consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 137, (mq 132 escluse aree**



scoperte), **rendita € 226,60**, La stessa, confina con vie Colombo e Strasburgo, con vano scala comune (particella 582 sub 1), con appartamento al rustico al livello inferiore (particella 582 sub 3) e con appartamento al rustico al livello superiore censito con la particella 582 sub 5 (unità immobiliare 3 di cui si dirà in appresso). L'immobile è distribuito in un ingresso disimpegno della superficie netta di mq 16,39 (**Allegato 7, foto 13**), un soggiorno pranzo della superficie netta di mq 31,65 (**Allegato 7, foto 14**), una cucina della superficie netta di mq 17,86 (**Allegato 7, foto 15**), un servizio igienico della superficie netta di mq 4,34 (**Allegato 7, foto 16**), un ripostiglio della superficie netta di mq 4,62 (**Allegato 7, foto 17**), un vano letto della superficie netta di mq 10,71 (**Allegato 7, foto 18**), un vano letto della superficie netta di mq 16,86, (**Allegato 7, foto 19**), un vano utilizzato a letto (al buio) della superficie di mq 6,18 (**Allegato 7, foto 20**), un doppio servizio della superficie di mq 6,80 (**Allegato 7, foto 21**). Su Via Strasburgo l'unità immobiliare si affaccia con un balcone di mq 7,78, su Via Colombo con un balcone della superficie di mq 6,45.

La attuale distribuzione, rappresentata nella pianta del rilievo (**Allegato 6**), è risultata congruente con la planimetria depositata presso il catasto edilizio urbano (**Allegato 1**).

Il livello di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile, possono definirsi buoni. Sono stati oggetto di recente rifacimento un servizio igienico e la gessatura, stuccatura e tinteggiatura della pareti. I pavimenti, gli arredi del secondo servizio igienico, benché dell'epoca, versano in buone condizioni. Le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare è dotata di



impianto elettrico realizzato in ragione della vigente normativa all'epoca di realizzazione, di impianto idrico e termico.

La superficie lorda (del piano) è di mq 146,84, l'altezza lorda di ml 3,05, e la volumetria afferente è di mc 446,61.

La superficie lorda dell'alloggio è di mq 135,00

La superficie netta è di mq 115,41.

Si esplicita di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Immobile 2 Santa Caterina Villarmosa, Via Colombo 116

Appartamento piano primo, Foglio 50, particella 582 sub 4

Superficie lorda	Destinazione	Coeff.	Destinazione	Sup. Commerciale
mq 135,00	Vani abitativi	1,00		mq 135,00
mq 16,23	Balconi	0,25		<u>mq 4,06</u>
				mq 139,06

L'unità immobiliare individuata con il numero 3, consta di un appartamento al rustico, accessibile da androne e scala comune con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa (**Allegato 7, foto 4 e 22**), ubicato al piano secondo rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano terzo rispetto alla Via Strasburgo), censito al catasto edilizio urbano, al **Foglio 50, particella 582 sub 5, categoria "in corso di costruzione" senza attribuzione di rendita**. La stessa, confina con vie Colombo e Strasburgo, con vano scala comune (particella 582 sub 1), con appartamento al livello inferiore (particella 582 sub 4). L'unità immobiliare, benché al rustico, è dotata di porta caposcala, di infissi esterni, della predisposizione degli impianti e di alcune tramezzature che ne



definiscono una distribuzione in un ingresso disimpegno della superficie netta di mq 11,53 (**Allegato 7, foto 23**), un vano al rustico da destinare a cucina della superficie netta di mq 8,51 (**Allegato 7, foto 24**), un vano al rustico da destinare a servizio igienico della superficie netta di mq 7,20 (**Allegato 7, foto 25**), un vano al rustico della superficie netta di mq 8,40 da destinare ad ambiente di abitazione (**Allegato 7, foto 26**), un vano al rustico della superficie netta di mq 14,62 da destinare ad ambiente di abitazione (**Allegato 7, foto 27**), un vano al rustico della superficie netta di mq 18,70 da destinare ad ambiente di abitazione (**Allegato 7, foto 28**).

Su Via Strasburgo, l'unità immobiliare si affaccia con una terrazza di mq 12,90 (**Allegato 7, foto 29**), mentre su Via Colombo con una terrazza di mq 12,31 (**Allegato 7, foto 30**).

La attuale distribuzione è rappresentata nella pianta scaturita dal rilievo effettuato (**Allegato 6**).

La superficie lorda totale è di mq 113,35, l'altezza media lorda di ml 2,73, e la volumetria afferente è di mc 309,17.

La superficie lorda dell'alloggio è di mq 104,00

La superficie netta è di mq 87,16.

Si esplicita di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Immobile 3 Santa Caterina Villarmosa, Via Colombo 116

Appartamento al rustico piano secondo, Foglio 50, particella 582 sub 5

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Destinazione	Sup. Commerciale
mq 104,00	Vani abitativi	1,00	mq 104,00
mq 25,21	Terrazze	0,25	mq 6,30
			mq 110,30



Descrizione immobili 4, 5, 6 nota di trascrizione atto di Pignoramento

(individuati con il numero 4 nella certificazione notarile),

in Caltanissetta, C.da Milicia

I beni pignorati di che trattasi, afferenti ad unico compendio, constano di un fabbricato unifamiliare isolato di tipologia a villino e terreno annesso. Tuttavia, rispetto a quanto oggetto di pignoramento, alcune evidenze, emerse durante i sopralluoghi ed accessi ai pubblici Uffici, inducono a ritenere accessibile alla procedura solo una parte del bene pignorato. La descrizione dell'intero immobile, e delle singole parti, nonché l'iter argomentativo che ha condotto il sottoscritto alla su citata conclusione, vengono di seguito riassunte.

Il compendio immobiliare è ubicato nella zona rurale del Comune di Caltanissetta, prossima (distanza circa 2 Km) all'abitato di Santa Caterina Villarmosa. Detta condizione ne ha catalizzato lo sviluppo di un'edilizia stagionale, con organizzazione dell'insediamento servito da una larga arteria carrabile (benché in precarie condizioni manutentive) sulla quale si attestano gli ingressi degli edifici. L'immobile di che trattasi dista circa 300 ml dalla S.S. 121.

Il fabbricato, nella sua interezza, risulta censito in catasto al **Foglio 24 del Comune di Caltanissetta, particella 421 sub 1, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 4,5 vani rendita € 146,42**. Si rammenta che detto accatastamento, che censisce l'immobile ad un solo piano a destinazione abitativa, è stato effettuato d'ufficio dall'Agenzie delle Entrate, al solo scopo dell'attribuzione della rendita presunta. Ciò in surroga della denuncia che i proprietari obbligati hanno omesso di effettuare. In realtà l'immobile consta



di un piano seminterrato al rustico con accessi indipendenti e a funzionalità separata, e di un piano rialzato a destinazione abitativa, collegato a mezzo di una scala interna con un sotto tetto al rustico. La parte abitativa e il sotto tetto al rustico, nel progetto divisionale di cui di seguito si tratterà, rimarrebbero nella disponibilità della procedura, unitamente ad un porzione del terreno. Il piano seminterrato e la ulteriore parte del terreno, rimarrebbero invece nella proprietà del Comune di Caltanissetta.

La struttura è in c.c.a., i compagni in laterizio e la copertura a tetto a doppia falda, rivestita da un manto di tegole in laterizio. L'immobile è collegato alla rete elettrica. I reflui vengono recapitati nel suolo adiacente a mezzo fossa settica, e l'approvvigionamento idrico avviene da vasca idrica interrata.

Lo stesso è contestualizzato in un lotto di terreno della superficie di mq 2.000, catastalmente identificato come di seguito.

Foglio 24, particella 223, seminativo di 4[^], superficie mq 1.190, Reddito Dominicale €1,84, Reddito Agrario €0,49.

Foglio 24, particella 225, Fabbricato Urbano da accertare, superficie mq 810, senza reddito.

L'accesso è da strada ad uso pubblico collegata con la S.S. 121.

Il compendio confina con strada ad uso pubblico e con terreni di cui alle particelle 224, 226 (corte di fabbricato), 217 e 220.

La porzione di ingresso del lotto, che nel progetto divisionale di seguito illustrato, rimarrebbe nella disponibilità della procedura (**Allegato 7, foto 1**), è destinata a piazzale di parcheggio e manovra, delimitata da recinzione e cancello metallico, mentre la porzione a valle (**Allegato 7, foto 2**) è ad uso agrario, con la presenza di vegetazione arbustiva.



I paramenti murari esterni del fabbricato, con l'eccezione di piccole porzioni ove è applicato lo strato di fissaggio, si presentano all'esterno privi di intonaco.

L'ingresso principale all'alloggio al piano rialzato (Nord Est), è filtrato da un portico (**Allegato 7, foto 3 e 4**). La facciata Ovest (**Allegato 7, foto 4 e 5**) presenta gli accessi del locale al rustico al piano seminterrato. La facciata Sud Ovest evidenzia il volume di un corpo contiguo, ma strutturalmente separato dal nucleo abitativo principale, che ospita una porzione del vano deposito seminterrato ed una terrazza pavimentata costituente copertura del predetto, in atto pertinente al piano rialzato a destinazione abitativa (**Allegato 7, foto 6 e 7**). La facciata Est (**Allegato 7, foto 7 e 8**) presenta al piano seminterrato alcune piccole bucaure per il corpo principale, nessuna per il corpo aggiunto, diverse finestrate per il piano rialzato abitativo ed una bucaura per il vano sotto tetto.

Il livello seminterrato, completamente al rustico, presenta un primo vano, ubicato sotto il corpo di fabbrica principale residenziale, della superficie netta di mq 90,01, superficie lorda di mq 102,73, altezza utile di ml 2,30 ed altezza media fuori terra di ml 2,05, per un volumetria lorda di mc 210,60 (**Allegato, 7 foto 9 e 10**).

Presenta altresì un secondo vano (ubicato nel corpo separato contiguo) con il precedente comunicante, della superficie netta di mq 60,08, superficie lorda di mq 65,96, altezza utile di ml 3,20, ed altezza lorda di ml 3,45, per una volumetria lorda di mc 227,56 (**Allegato, 7 foto 11 e 12**).



I due vani sono autonomamente accessibili dall'esterno, hanno una superficie lorda globale di mq 168,69, ed una volumetria lorda di mc 438,16 con una superficie netta totale di mq 155,97.

In conseguenza a quanto già cennato e meglio specificato nel Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio presso il Comune di Caltanissetta (**Allegato 3**), per il piano seminterrato la condizione rilevata è totalmente difforme dalle previsioni progettuali di cui al titolo edilizio abilitativo originario (Concessione Edilizia originaria n° 22492 del 29.12.1978). Nelle stesse non era presente il corpo contiguo alla porzione residenziale dell'edificio, e la parte sottostante alla porzione residenziale risultava interessata dalla presenza di un portico aperto (in luogo del magazzino chiuso), strumentale a rialzare la quota del piano abitativo, distaccandolo dal suolo. Per dette variazioni è stato presentato al Comune di Caltanissetta il procedimento di condono edilizio, pratica 4662 del 2.1.1987 protocollo n° 1804, rigettato per carenza documentale, con conseguente emissione di ordine di demolizione delle parti abusive, non ottemperato dai proprietari. In conseguenza di ciò il Comune di Caltanissetta ha avviato il procedimento di acquisizione al patrimonio comunale, non completato (per come argomentato a verbale) per il mancato accatastamento del fabbricato. In sede di valutazioni istruttorie (**Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta - Allegato 3**), sulla scorta dei rilievi effettuati, il sottoscritto ha redatto, congiuntamente all'Ufficio, un ipotesi divisionale in cui il Comune acquisirebbe e trascriverebbe la porzione di immobile al piano seminterrato, oggetto degli abusi (autonoma), ed una porzione del terreno pari a 10 volte detta superficie (limite stabilito dall'art.



3 comma 3 della L.R. 37/85 e ss.mm e ii.) dell'estensione di mq 1559,70. Detta ipotesi, anche graficamente illustrata nel Verbale di cui all'**Allegato 3**, vedrebbe residuare nella disponibilità della procedura la porzione di terreno di mq 440,33 prospiciente la strada ad uso pubblico e attigua all'ingresso alla porzione residenziale. Rimarrebbe altresì nella disponibilità della procedura, **l'alloggio al piano rialzato con annesso vano sotto tetto**, che di seguito si descrive.

Il piano rialzato, accessibile dal predetto portico e scala (**Allegato 7, foto 3**) della superficie di mq 9,08, è un alloggio composto da un ingresso disimpegno della superficie netta di mq 6,97 (**Allegato 7, foto 13 e 14**), di un soggiorno cucina della superficie netta di mq 43,74 (**Allegato 7, foto 15 e 16**), di un vano letto della superficie netta di mq 10,77 (**Allegato 7, foto 17**), di un vano studio della superficie netta di mq 7,53 (**Allegato 7, foto 18**), di un secondo vano letto della superficie netta di mq 12,83 e di un bagno della superficie netta di mq 5,83. Il vano soggiorno comunica con la terrazza praticabile di copertura del corpo contiguo, (**Allegato 7, foto 19 e 20**) che nell'ipotesi divisionale verrebbe acquisita dal Comune di Caltanissetta, e con un vano sotto tetto dell'altezza media al rustico di ml 1,68 della superficie netta di mq 84,01 (**Allegato 7 foto 21 e 22**) a mezzo di una scala interna.

Il livello di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile, può considerarsi buono. I pavimenti sono in monocottura smaltata, così come le ceramiche del servizio igienico e della cucina. Le pareti sono rifinite in gesso e rifinite con idropittura. Gli arredi del servizio igienico sono in buone condizioni. Le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato in ragione della vigente normativa all'epoca di



realizzazione dell'edificio, e di impianto idrico. Sono presenti dei fan-coil per il condizionamento estivo ed invernale. Gli infissi sono in alluminio preverniciato e gli oscuranti sono del tipo avvolgibile. Il lotto di terreno è interamente recintato e dotato di cancello.

Il predetto immobile, nella parte abitativa al piano rialzato, ha una superficie lorda di mq 102,73, un'altezza netta di ml 2,98, un'altezza lorda di ml 3,18 ed una superficie netta totale di mq 87,69. Il vano sottotetto ha una superficie lorda di mq 94,88 ed una superficie netta di mq 84,01.

Si esplicita di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Immobile 4 Appartamento in fabbricato isolato con pertinente corte di terreno in C.da Milicia, Caltanissetta, Fg. 24, p.lle 421 sub 1 (porzione), 223 e 225 (porzioni).

Superficie lorda	Destinazione	Coeff. Destinazione	Sup. Commerciale
mq 102,73	Vani abitativi	1,00	mq 102,73
mq 94,88	Deposito occ.	0,30	mq 28,46
mq 9,06	Portico	0,30	mq 2,72
mq 18,85	Balcone (incompleto)	0,20	<u>mq 3,77</u>
			mq 137,68

Detta porzione immobiliare di disponibilità della procedura, verrà di seguito individuata come "Immobile 4".

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non



consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

L'atto di pignoramento di che trattasi individua esclusivamente il Comune di ubicazione dei beni, la Via (o Contrada) senza numeri civici e gli identificativi catastali al catasto urbano ed ai terreni. Gli accertamenti effettuati hanno permesso di riscontrare la corrispondenza degli anzi citati dati identificativi dei beni ai contenuti dell'atto di pignoramento, e la sufficienza dei medesimi alla identificazione degli stessi.

9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;



Immobili 1, 2, 3 nota di trascrizione atto di Pignoramento (individuati con i numeri 1, 2 e 3 nella certificazione notarile) in Santa Caterina, con accesso da Via Colombo 116

Gli immobili oggetto di pignoramento sono appartamenti pervenuti per costruzione su terreno acquisito per mezzo dell'atto rogato dal Notaio Giuseppe Pilato con sede in Caltanissetta, registrato a Caltanissetta al n° 3862 del 21/09/1979 (**Allegato 11**), motivo per il quale il predetto titolo, meglio descritto nella risposta al precedente quesito n° 3, descrive esclusivamente il terreno, censito con la particella 582 del Foglio 50 di mq 176, che a causa dell'edificazione ha mutato la sua destinazione catastale da agricola ad ente urbano (area di sedime e corte del fabbricato). L'estensione del predetto terreno, riportata odiernamente nella visura catastale ai terreni di mq 176, è congruente con quanto contenuto nel citato titolo di acquisto.

Immobili 4, 5, 6 nota di trascrizione atto di Pignoramento (individuati con il numero 4 nella certificazione notarile), in Caltanissetta, C.da Milicia, per quanto attiene alla procedura "Appartamento in fabbricato isolato con pertinente corte di terreno in C.da Milicia, Caltanissetta, Fig. 24, p.lle 421 sub 1 (porzione), 223 e 225 (porzioni)"

L'immobile descritto nel titolo di provenienza (Atto in Notaio Anna Maria Siciliano rogato l'8 marzo 1979) è un terreno dell'estensione di mq 2.000, all'epoca censito con la *particella frazionata 63/e estesa are 8.10*, (oggi particella 225) e con la *particella frazionata 64/g del foglio 24, estesa are 11.90*. (oggi particella 223), per il quale, come dato atto nella certificazione del predetto Notaio, acquisita a Verbale (**Allegato 4**) era "*stata approvata*



dalla Commissione Edilizia del Comune di Caltanissetta, la concessione edilizia n° 22492 in data 29/12/1978, pratica edilizia n° 9686.”

Come innanzi trattato, la planimetria catastale relativa alla particella 421 sub 1, che oggi individua il fabbricato, realizzato su porzione del terreno infra descritto (particella 225), in sede di denuncia di ufficio effettuata dall’Agenzia delle Entrate, non è stata prodotta, in considerazione che l’accatastamento è stato effettuato esclusivamente per l’attribuzione della rendita presunta, motivo per il quale la consistenza e classamento pubblicati non rispecchiano le reali caratteristiche del bene, dovendo pertanto procedere ad una nuova denuncia che terrà, nel frattempo, in considerazione il frazionamento delle parti che rimarranno nella disponibilità della procedura (piano rialzato e sottotetto) e quelle da acquisire al patrimonio comunale (piano seminterrato). L’estensione del predetto terreno, riportata odiernamente nella visure al catasto terreni, per complessivi mq 2.000 e misurabile nell’estratto del foglio di mappa (**Allegato 1**), è comunque congruente con quanto contenuto nel titolo di acquisto. Anche il terreno dovrà essere oggetto di frazionamento, per separare la corte della porzione di fabbricato che rimane nella disponibilità della procedura, dalla porzione che rimane pertinente al piano seminterrato da acquisire al patrimonio comunale.

10. segnali se l’identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio



locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Nel caso **dell'immobile n° 4** (certificazione notarile) ubicato in Caltanissetta, contrada Milicia, per quanto infra evidenziato, gli identificativi catastali relativi alla particella 421 sub 1 del foglio 24 (catasto edilizio urbano), e le particelle 223 e 225 (catasto terreni), includono porzioni, che seppur interessate al pignoramento, afferiscono in parte ad un procedimento di trascrizione al patrimonio comunale (**trascrizione n. 1718** emessa dal **Comune di Caltanissetta** in data **29.11.2010**) per inottemperanza all'ordine di demolizione (**ordinanza di demolizione n. 1612 del 7.4.2009**) a seguito di rigetto di istanza di sanatoria da parte del Comune di Caltanissetta (**Procedimento di condono edilizio, pratica 4662 del 2.1.1987 protocollo n° 1804**). Per quanto sopra, l'Ufficio ha osservato *che il procedimento di trascrizione, che in ogni caso riguarderebbe solo il piano seminterrato ed il suolo alla volumetria impegnato, non si sarebbe, comunque, potuto completare in quanto il fabbricato, all'epoca, non risultava iscritto in catasto (Allegato 3 - Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta)*. Detta denuncia è effettivamente avvenuta da parte dell'Agenzia delle Entrate solo successivamente, il 23.11.2011, con protocollo n° CL0130010, in surroga del proprietario inadempiente.

Detto accatastamento d'Ufficio, per le motivazioni già specificate, finalizzato alla sola attribuzione della rendita presunta, descrive un fabbricato ad un solo piano, mentre in effetti l'immobile consta di un livello seminterrato, un piano rialzato ed un locale sotto tetto con il primo collegato.



In ogni caso sussiste il diritto (indisponibile) e obbligo dell'Amministrazione ad eseguire la trascrizione, conferito dall'art. 7 della L. 47/85, recepito dalla Regione Sicilia all'art. 3 della L.R. 37/85, oggi contenuto nell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, a sua volta applicato nel territorio della Regione Siciliana ex art. 1 della L.R. 16 del 10/08/2016, il quale come di seguito dispone:

2. *Il sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi del successivo articolo 8, ingiunge la demolizione.*

3. *Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.*

4. *L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, **costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.***

Le predette porzioni di immobile, che rimangono pertanto indisponibili alla procedura ai sensi delle su citate disposizioni, come infra cennato, sono state individuate e rappresentate in planimetrie nell'ambito dell'attività istruttoria effettuata dal sottoscritto congiuntamente con il Comune di Caltanissetta



(Allegato 3 -Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta), e di seguito si riassumono.

Per il fabbricato

Piano seminterrato del fabbricato censito con la particella 421 sub 1 del foglio 24, composto di due vani completamente al rustico. Il primo, ubicato sotto il corpo di fabbrica principale residenziale, della superficie netta di mq 90,01, superficie lorda di mq 102,73, altezza utile di ml 2,30 ed altezza media fuori terra di ml 2,05, per un volumetria lorda di mc 210,60. Il secondo (ubicato nel corpo separato contiguo), con il primo comunicante, della superficie netta di mq 60,08, superficie lorda di mq 65,96, altezza utile di ml 3,20, ed altezza lorda di ml 3,45, per una volumetria lorda di mc 227,56.

Il tutto per una superficie lorda globale di mq 168,69 ed una volumetria lorda di mc 438,16, con una superficie netta totale di mq 155,97.

Per il terreno

Porzione di terreno di sedime asservita al fabbricato di cui sopra, odiernamente censito al foglio 24, particelle, 223 (porzione) e 225 (porzione) dell'estensione complessiva di mq 1.559,70.

A conclusione del contraddittorio, l'Ufficio ha rilevato *“che per il perfezionamento degli atti catastali definitivi, strumentali ad individuare le relative porzioni di immobile da acquisire al patrimonio comunale, e da lasciare nella disponibilità della procedura, sia opportuno integrare formalmente l'Amministrazione Comunale nel procedimento, stante che trattasi di fattispecie di divisione, per le quali le rappresentazioni allegare nel presente verbale (n.d.r. Allegato 3) costituiscono soluzione percorribile*



aderente ai dispositivi di legge, che arreca il minor pregiudizio possibile ai beni staggiti.”

Il sottoscritto, a riguardo, si è riservato di acquisire disposizioni dal Giudice dell'Esecuzione. Per quanto di riscontro al quesito, i frazionamenti catastali del bene sono tecnicamente eseguibili e non comportano esecuzione di opere murarie sul fabbricato.

11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento ;

Negli immobili esaminati non si ravvisano le indicate fattispecie

12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Per quanto riguarda l'**immobile 1, in Santa Caterina Villarmosa**, censito in catasto al foglio 50, particella 582 sub 3, per il quale si è riscontrato l'errore di classamento (unità immobiliare ultimata in luogo di unità immobiliare in corso di costruzione), il sottoscritto ha provveduto ad effettuare segnalazione all'Agenzia delle Entrate per la correzione del predetto (**Allegato 10**). Prima



del trasferimento del bene dovrà verificarsi che detta correzione sia effettivamente stata effettuata.

Per quanto attiene **l'immobile 4** di Contrada Milicia, Comune di Caltanissetta, censito in catasto al foglio 24, particelle 421 sub 1, 223 e 225, per il quale si è verificata la sussistenza del titolo ad acquisizione di parte dello stesso al patrimonio comunale, il sottoscritto ha provveduto, unitamente alla Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta, a redigere un ipotesi di frazionamento (**Allegato 3**) che garantisca il rispetto delle normative urbanistiche pertinenti, ed il minor pregiudizio possibile alla porzione che rimane nella disponibilità della procedura.

In ordine all'esecuzione dei frazionamenti successivi, il Funzionario della Direzione Urbanistica ha espresso il parere che il Comune di Caltanissetta venga formalmente integrato nel procedimento esecutivo.

Il sottoscritto rimane, pertanto, in attesa delle disposizioni della V.S. per i successivi adempimenti.

Negli ulteriori beni non si sono ravvisate difformità significative.

13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per quanto attiene gli **immobili 1, 2 e 3**, ubicati nel Comune di Santa Caterina Villarmosa, al foglio 50, particella 582 sub 3, 582 sub 4 e 582 sub 5, dall'attività eseguita congiuntamente al Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Santa Caterina (**Allegato 4 - Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Santa Caterina Villarmosa**), gli stessi sono oggetto di Condono edilizio ex legge 47/85, con



pratica presentata in data 1.10.1986, al n° 5853 per la "Realizzazione di un fabbricato sito tra la via Colombo ed una strada di nuovo impianto (oggi via Strasburgo), in difformità alla Concessione Edilizia n° 58/91 del 21/07/1981". Si evince che le difformità denunciate, consistenti "nell'aumento della superficie coperta da mq 121,00 a mq 143 e nella costruzione di un piano non previsto, opere che hanno comportato una volumetria di mc 1462,00, maggiore di quella assentita di mc 968,00.", afferiscono a destinazioni di tipo abitativo che analogamente alla particella 582 sub 4 già utilizzata, dovranno interessare anche le unità immobiliari censite con la particella 582 sub 3 e 582 sub 5 per le quali necessiteranno opere di completamento, indipendentemente dalle previsioni dello strumento urbanistico.

Per quanto attiene **l'immobile 4**, costituito da un appartamento con comunicante vano sotto tetto e corte di pertinenza attualmente identificate al foglio 24 del Comune di Caltanissetta, particelle 421 sub 1, 223 e 225 (porzioni), nel contesto del verbale di acquisizione documentale ed istruttorio (Allegato 3), la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta ha attestato che gli immobili "risultano urbanisticamente identificate come "Zona E2", verde agricolo dei feudi, normate dall'art. 41 delle norme di attuazione del P.R.G." -omissis- La zona risulta interessata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3261/1923, per cui gli interventi edilizi devono preventivamente essere assentiti dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste. La zona risulta altresì inclusa nel Piano Territoriale Paesistico, Paesaggio locale n° 5, senza alcun livello di tutela.



Nella predetta zona, oltreché costruzioni al servizio dell'agricoltura, sono anche consentite destinazioni residenziali. Le specifiche utilizzazioni consentite sono riportate nello stralcio delle norme di attuazione della zona (art. 41), incluse nel verbale citato (**Allegato 3**). Per il vano sottotetto, le uniche destinazioni compatibili con i dispositivi del Regolamento Edilizio Comunale, risultano di "deposito occasionale", accessorio alla sottostante abitazione.

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso;

Per la risposta al quesito si riportano di seguito gli stralci dei Verbali di acquisizione documentale ed Istruttori redatti congiuntamente con i Funzionari Responsabili dei relativi servizi presso il Comune di Caltanissetta e Santa Caterina Villarmosa (Allegati 3 e 4). I predetti verbali, contengono,



oltreché la documentazione catastale dei beni, che ha consentito agli Uffici la loro esatta individuazione, la documentazione fotografica, gli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto, nonché tutti gli atti acquisiti presso gli Uffici predetti.

Si procede, pertanto, secondo l'ordine degli immobili riportati nell'atto di pignoramento.

Immobili 1, 2, 3 nota di trascrizione atto di Pignoramento (individuati con i numeri 1, 2 e 3 nella certificazione notarile) in Santa Caterina Villarmosa, con accesso da Via Colombo 116, in catasto al foglio 50, particella 582 sub 3, 582 sub 4 e 582 sub 5.

Riferimenti: Allegato 4, Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Santa Caterina Villarmosa – CL -.

Si riporta di seguito lo stralcio del Verbale di cui all'allegato n° 4.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio delle pratiche, l'Ufficio Comunale ha rinvenuto quanto segue.

Elaborati grafici (senza provvedimento) della Concessione Edilizia n° 58/81 del 21/07/1981 intestata aper la realizzazione di un fabbricato di nuova costruzione delle dimensioni di ml 11 x 11, tra la Via C. Colombo e la strada di nuovo impianto (oggi Via Strasburgo).

Detto progetto prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato dell'altezza lorda di ml 2,60 (media ml 2), un piano rialzato dell'altezza lorda di ml 3,00 ed un piano primo dell'altezza lorda di ml 3,00, per una volumetria complessiva prevista di mc 968,00 (rispetto ai mc 1.000,00



indicati come realizzabili), una superficie del lotto di mq 176,00 ed una superficie coperta di mq 121,00.

Rispetto alle previsioni progettuali, il realizzato nel presente verbale rappresentato, consta di un ingombro planimetrico di ml 12,90 x 11,30, con una superficie coperta di mq 146,84, rispetto ai mq 121,00 previsti in progetto.

La volumetria complessiva è di mc 1.543,57, maggiore dei mc 968,00 previsti in progetto e dei mc 1.000,00 indicati come edificabili.

Il realizzato, prevede altresì, rispetto alle originarie previsioni progettuali di cui alla Concessione Edilizia n° 58/81 del 21/07/1981, che illustravano un vano sotto tetto non abitabile, la realizzazione di un piano mansarda suscettibile di destinazione abitativa, con l'innalzamento delle quote di copertura. Detto piano risulta, come innanzi illustrato, al rustico. Ulteriori differenze riguardano la quota del solaio del piano seminterrato, che è stata incrementata esitando un'altezza lorda di ml 3,65 contro i ml 2,60 di progetto. Le differenze di cm 5 riscontrate nei solai dei piani rialzato e primo (3,05 ml in luogo di ml 3,00) rientrano nelle tolleranze di cantiere.

Per le modifiche sopra citate rispetto al progetto assentito con Concessione Edilizia n° 58/81 del 21/07/1981, ed in particolare riguardanti gli immobili oggetto di procedimento (unità immobiliari al piano rialzato, primo e secondo mansardato) presso gli archivi dell'Ufficio sono state riscontrate le seguenti pratiche:

Pratica di Condono edilizio ex legge 47/85, presentata in data 1.10.1986 al n° di protocollo n° 5853. In detta pratica, il richiedente Pignato Calogero, chiede la sanatoria delle opere dallo Stesso descritte come segue:



"Realizzazione di un fabbricato sito tra la via Colombo ed una strada di nuovo impianto (oggi via Strasburgo), in difformità alla Concessione Edilizia n° 58/91 del 21/07/1981, dette difformità consistono nell'aumento della superficie coperta da mq 121,00 a mq 143 e nella costruzione di un piano non previsto, opere che hanno comportato una volumetria di mc 1462,00, maggiore di quella assentita di mc 968,00. Il sistema di costruzione è del tipo misto con pilastri e cordoli in c.a. di collegamento e muratura ordinaria, il fabbricato è parzialmente agibile. Santa Caterina Villarmosa lì 30/09/1986".

Rispetto ai rilievi espletati dall'E.d.G. si rileva che la dichiarazione del Pignato, per quanto attiene le superfici da sanare, che è l'elemento principale su cui si calcola l'oblazione, risulta sostanzialmente congruente, motivo per il quale l'Ufficio non ritiene di dover ipotizzare, nella predetta sede, un conguaglio dell'oblazione a suo tempo auto determinata ed integralmente pagata come segue.

Rata di £ 3.336.455 con bollettino del 30.9.1986, n° 189

Rata (includente la seconda e terza) di £ 2.896.180 saldata con bollettino del 08.04.1987 n° 522.

L'Ufficio fa altresì presente che le predette soluzioni sono state pagate nei termini.

L'Ufficio rileva altresì che contestualmente alla predetta pratica, per lo stabile, è stata altresì presentata una richiesta di sanatoria per il piano seminterrato, di proprietà del Pignato, per la quale è stata integralmente pagata l'oblazione e che si dovrà provvedere a rilasciare un unico titolo abilitativo edilizio per l'intero immobile, in ragione dell'articolazione



dell'istanza presentata. Per questi motivi, anche all'esito del procedimento esecutivo per cui oggi si espleta accesso con l'E.d.G., l'acquirente dovrà rapportarsi con il proprietario dell'unità immobiliare del vano seminterrato di cui alla particella 582 sub 2 (oggi Sig.), in quanto la Concessione Edilizia in sanatoria sarà cointestata, e l'avente causa del richiedente è coobbligato nei confronti dell'Amministrazione per quanto attiene il pagamento degli oneri concessori.

L'Ufficio fa presente che per il rilascio definitivo del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, in atto, la pratica dovrà essere integrata della seguente documentazione:

- Elaborati grafici quotati a firma di tecnico abilitato incaricato dal richiedente e perizia giurata sullo stato e dimensione delle opere (anche sulla scorta di quanto già elaborato dall'E.d.G.);*
- Certificato di idoneità statica (o sismica);*
- Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio (per il piano seminterrato dichiarato come attività commerciale);*
- Copia autentica dei titoli di proprietà del richiedente (o aventi causa);*
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, sull'epoca di realizzazione delle opere a carico del richiedente ovvero danti o aventi causa.*

In ragione della volumetria prospettata dall'E.d.G. di mc 1543,57 (maggiore di quanto dichiarato in istanza di mc 1462,00) e su richiesta del medesimo, l'Ufficio provvede a determinare gli oneri concessori, riservandosi la definitiva liquidazione all'atto del perfezionamento della pratica.

Per oneri di urbanizzazione.



mc 1543,57- 968 (previsti C.E. 58/81) = mc 575,57 x £ 2.880/mc = £

1.657.641,6/2 (riduzione al 50%) = £ 828.820,8 pari ad € 428,05

Per contributo sul costo di costruzione la valutazione in ragione delle superfici dichiarate (sostanzialmente congruenti con le superficie determinate dall'E.d.G.) può valutarsi in € 1.200.

Ne consegue l'importo complessivo di € 1628,05.

L'Ufficio si riserva di notiziare tempestivamente il C.T.U. della sopravvenienza di ulteriori risultanze, rappresentando che, prendendo in data odierna conoscenza del procedimento esecutivo, provvederà a riattivare il procedimento istruttorio della pratica non appena avrà notizia della definizione del medesimo.

Alla data attuale di deposito della presente relazione non sono pervenute notizie in contrasto con le risultanze degli accertamenti effettuati.

Può pertanto concludersi che gli immobili di cui alle particelle 582 sub 3, 582 sub 4, 582 sub 5 sono stati realizzati in difformità al titolo abilitativo edilizio originario. Per gli stessi è stata presentata istanza di sanatoria ed integralmente pagata l'oblazione. Per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria (che dovrà effettuarsi congiuntamente alla particella 582 sub 2 non inclusa nel procedimento), gli eventuali acquirenti sono coobbligati al pagamento delle somme per oneri concessori per € 1628,05, oltre le spese tecniche per la pratica, quantificabili in € 1.500, per un importo complessivo di € 3.128,05. Ripartendo detti oneri alle quattro unità immobiliari di cui è composto l'immobile (benché dovuti in solido), su ognuna delle stesse incomberà un costo di € 782,01.



Immobili 4, 5, 6 nota di trascrizione atto di Pignoramento (individuati con il numero 4 nella certificazione notarile), in Caltanissetta, C.da Milicia, per quanto attiene alla procedura “Appartamento in fabbricato isolato con pertinente corte di terreno in C.da Milicia, Caltanissetta, Fg. 24, p.lle 421 sub 1 (porzione), 223 e 225 (porzioni)”

Riferimenti: Allegato 3, Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta.

Si riporta di seguito lo stralcio del Verbale di cui all'Allegato n° 3.

-omissis- dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio delle pratiche, l'Ufficio ha rinvenuto quanto segue.

-Concessione Edilizia n° 22492 del 29.12.1978 in testa aper la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in C/da Milicia (sub allegato 5 verbale istruttorio);

-Procedimento di condono edilizio, pratica 4662 del 2.1.1987 protocollo n° 1804;

Per detto ultimo procedimento, presso l'Ufficio si sono rinvenuti solo gli estremi della pratica nell'elenco informatizzato. Il relativo fascicolo cartaceo, dalla ricerca effettuata non è stato ritrovato. Tuttavia dal predetto elenco informatizzato delle pratiche è stato possibile pervenire al nominativo del Tecnico Esterno istruttore, nella persona dell'Architetto Giuseppe Zizzo, iscritto al n° 469 dell'Ordine degli Architetti della provincia di Caltanissetta. L'E.d.G. ha quindi provveduto a contattare il predetto tecnico esterno, in possesso della documentazione, con il quale, presso lo studio dell'E.d.G., si è acquisita in data 08.11.2017, la documentazione in possesso del medesimo che al presente verbale si allega e che l'Ufficio



riconosce come conforme all'originale (sub allegato 6 verbale istruttorio), redigendo il Verbale di Compimento delle Operazioni Peritali del 08.11.2017 (sub allegato 7 verbale istruttorio).

Dall'esame della predetta documentazione è scaturito che in data 2 gennaio 1987, è stata acquisita dalla Segreteria Generale del Comune di Caltanissetta l'istanza di condono edilizio ex legge 47/85, con il pagamento della 1^a rata per £ 713.900, rispetto all'intero dell'oblazione autodeterminata di £ 2.156.220, per la superficie complessiva di mq 150. Nella dichiarazione sullo stato dei lavori sottoscritta il 27/12/1986, espressamente dichiara: "Le opere oggetto della presente sanatoria consistono nella trasformazione di un portico a piano seminterrato in magazzino artigianale avente la superficie coperta di mq 103,00 circa e ampliato lo stesso per mq 68,00, occupando un volume di mc 410,00 circa, in fabbricato sito in c.da "Milicia" territorio del Comune di Caltanissetta, in catasto al foglio 24, particelle frazionate 63/e e 64/g. Il sistema di costruzione è del tipo misto con pilastri e travi di collegamento in c.a. e muratura in conci di tufo litoide in opera con malta cementizia; gli infissi sono in metallo; la pavimentazione è in getto di cemento; gli infissi sono in metallo; la costruzione si trova ancora allo stato rustico, priva di intonaci sia interni che esterni".

Detti dati sono compatibili con quanto rilevato dall'E.d.G. e rappresentato nella planimetrie in allegato (sub allegato 3 verbale istruttorio).

Il Tecnico Istruttore, al termine dell'istruttoria della pratica, aveva quantificato in data 14.11.2008 l'oblazione, comprensiva dell'importo triplicato per non avere pagato la medesima nei termini e relativi interessi,



in € 3.618,86 ed € 4.158,00 per oneri concessori, comprensivi di interessi di mora.

Tuttavia, nella Relazione Istruttoria, controfirmata dal Dirigente della Direzione Urbanistica, conclude:

- a. L'opera non è conforme, perché non rientra nei parametri urbanistici per la zona omogenea, così come prescritto dalle N.A. del P.R.G. vigente all'epoca degli abusi;
- b. Si riscontra la presenza di vincolo idrogeologico per gran parte della contrada Milicia;
- c. L'opera rientra nella tipologia I della tabella allegata alla Legge.
- d. Non essendo possibile concludere l'esame istruttorio della presente pratica di sanatoria edilizia per mancanza di riscontro, da parte della ditta alle richieste di documentazione integrativa con note inviate a mezzo di raccomandate A.R. in data 05/11/2007 e in data 28/05/2008 di cui si allegano copie con le relative attestazioni di ricevimento e successivo sollecito avanzato dall'Amministrazione Comunale in data 24/10/2008 "nota di prediniego" con A.R. n° 137688323605-4, ricorrono le condizioni di inammissibilità previste dalle legge; si esprime pertanto **parere sfavorevole e si rimette all'Amministrazione il procedimento per il diniego della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'Art. 2, comma 37, lettera d, della legge 23.12.1996 n° 662.**

La documentazione citata è stata riscontrata agli atti in possesso dell'Arch. Zizzo, tranne il provvedimento finale di diniego, che per le motivazioni di irreperibilità della pratica non è comunque presente presso gli atti dell'Ufficio.



Da informazioni offerte oralmente dal sig., il predetto provvedimento di diniego e consequenziale ordine di demolizione (non ottemperato) e di acquisizione al patrimonio comunale sarebbero stati emessi, e che il medesimo li avrebbe opposti presso la Giurisdizione Amministrativa, sconoscendone l'esito.

Dalla ricerca effettuata dall'E.d.G. presso il sito istituzionale della Giustizia Amministrativa si è rinvenuta la sentenza N° 00625/2011 Reg. Prov. Coll. e n° 00625/2011 Reg. Prov. Coll. sul ricorso numero di registro generale 493 del 2011, proposto da,, rappresentati e difesi dall'avv. Alberto Fiore, con domicilio eletto presso Danilo Daniele in Palermo, via Isidoro Carini 43, contro Comune di Caltanissetta in Persona del Sindaco P.T., per l'annullamento dell'ordinanza di accertamento di inottemperanza - **acquisizione - immissione in possesso - trascrizione n. 1718** emessa dal **Comune di Caltanissetta** in data **29.11.2010** con la quale vista **l'ordinanza di demolizione n. 1612 del 7.4.2009**, che contestava l'esistenza di opere abusive sull'immobile sito in Caltanissetta, c.da Milicia, disponeva l'acquisizione al patrimonio comunale dell'opera in questione e dell'area di sedime sulla quale era stata realizzata, dando mandato ai competenti uffici di curare la trascrizione e l'immissione in possesso, nonché di tutti gli atti presupposti e consequenziali tra i quali specificamente la predetta ordinanza.

Con la predetta sentenza, in data 31.03.2011 il TAR dichiarava inammissibile il ricorso die, non avendo gli stessi impugnato nei termini l'ordinanza di demolizione.



Detti riferimenti sono stati verificati dall'Ufficio presso l'Avvocatura Comunale. In particolare l'Ufficio osserva, che il procedimento di trascrizione, che in ogni caso riguarderebbe solo il piano seminterrato ed il suolo alla volumetria impegnato, non si sarebbe, comunque, potuto completare in quanto il fabbricato, all'epoca, non risultava iscritto in catasto. Ancora oggi lo è per la sola attribuzione della rendita presunta, essendo insufficienti, anche gli odierni elementi, per potere frazionare la porzione di immobile interessata al procedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Dalla visura storico catastale n° T 269615 del 3.11.2017 (sub allegato 1 verbale istruttorio) della particella 421 sub 1 (Fabbricato Urbano da accertare) prodotta dall'E.d.G., si evince, infatti, che la stessa è stata costituita il 23.11.2011, con protocollo n° CL0130010 in atti dal 23.11.2011 (n° 4770.1/2011) e notificata attraverso pubblicazione all'albo pretorio dell'albo comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n° CL0024588 del 2012) per l'attribuzione della rendita presunta ex art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010.

Dalla visura storico catastale n° T 27530 del 3.11.2017 (sub allegato 1 verbale istruttorio) della particella 225 (porzione di terreno in cui risiede il fabbricato) prodotta dall'E.d.G., si conferma che il fabbricato è stato costituito il 23.11.2011, con protocollo n° CL0130009 in atti dal 23.11.2011 (n° 4313.1/2011) con la dicitura "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del t.m. (tipo mappale) dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU".



L'Ufficio evidenzia altresì che, pur non essendosi ancora perfezionata la trascrizione della porzione di immobile al patrimonio comunale, il relativo titolo sussiste ope legis formatosi in ragione della declaratoria di inottemperanza all'ordine di riduzione in pristino.

All'epoca del procedimento trovava applicazione l'art. 7 della L. 47/85, recepito della Regione Siciliana dall'art. 3 della L.R. 37/85, oggi contenuto nell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, a sua volta applicato nel territorio della Regione Siciliana ex art. 1 della L.R. 16 del 10/08/2016, il quale come di seguito dispone.

2. Il sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi del successivo articolo 8, ingiunge la demolizione.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

*4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, **costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.***



5. *L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.*

L'E.d.G. constata che allo stato del procedimento, deve pertanto considerarsi formato il titolo ad acquisire al patrimonio comunale, l'intero piano seminterrato, della superficie netta totale di mq 155,97, e dell'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive. In relazione ai parametri edilizi attualmente vigenti per la zona E2 dell'attuale Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. n.570 del 19/7/2005, in cui ricadono gli immobili, che prevedono un indice di fabbricabilità di mc 0,03/mq, a fronte della dimensione dell'area di mq 2.000, potrebbero realizzarsi odiernamente solo mc 60, largamente inferiori alla volumetria sviluppata dal piano seminterrato. L'impegno areale necessario sarebbe pertanto superiore a dieci volte la superficie del terreno, trovando, pertanto applicazione il citato limite di cui dall'ultimo comma dell'art. 3. In tal caso l'impegno areale asservito al predetto seminterrato sarebbe di mq 1.559,70.

In conseguenza di ciò, al fine di individuare la porzione superstite, l'E.d.G. e l'Ufficio eseguono in contraddittorio un progetto di frazionamento, rappresentato nella planimetria del lotto e nelle relative planimetrie allegate (sub allegato 8 verbale istruttorio).

Nella predetta planimetria rimane pertinente al piano seminterrato del fabbricato (per il quale si è formato il diritto all'acquisizione al patrimonio



comunale a seguito dell'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione) la porzione di terreno di mq 1559,70 indicata in tratteggio, che consente l'accesso dalla strada pubblica dal cancello che in detta fase rimane comune, ma dovrà rendersi autonomo realizzando un nuovo accesso a fianco. Detta porzione di terreno è funzionale a consentire gli accessi ai predetti vani seminterrati.

Rimane pertinente al piano rialzato e piano sottotetto, nella piena disponibilità della procedura, la porzione di terreno di mq 440,30 (odiernamente nella disponibilità degli odierni proprietari), che rende autonomo l'accesso all'appartamento, e fruibile un area di parcheggio e manovra.

L'Ufficio precisa che ogni determinazione circa la demolizione delle parti abusive, ovvero la destinazione delle medesime ad attività di pubblico interesse, ai sensi del comma 5 del dispositivo infra richiamato, è di competenza del Consiglio Comunale. In ogni caso la rimozione dell'abuso non inficerà in alcun modo la porzione di fabbricato al piano rialzato e sotto tetto nella disponibilità dei Coniugi, in quanto si limiterà alla demolizione del corpo aggiunto e nella rimozione dei tompagni della porzione sottostante il corpo di fabbrica residenziale, per ripristinare il piano tecnico a portico preesistente. Precisa altresì che nessun onere incomberà sull'acquirente del piano terra e rialzato, in quanto il soggetto obbligato, nei confronti del quale verranno recuperati i costi dell'eventuale demolizione, è il committente l'abuso

.....



L'Ufficio ritiene, infine, che per il perfezionamento degli atti catastali definitivi, strumentali ad individuare le relative porzioni di immobile da acquisire al patrimonio comunale, e da lasciare nella disponibilità della procedura, sia opportuno integrare formalmente l'Amministrazione Comunale nel procedimento, stante che trattasi di fattispecie di divisione, per le quali le rappresentazioni allegare nel presente verbale costituiscono soluzione percorribile aderente ai dispositivi di legge, che arreca il minor pregiudizio possibile ai beni staggiti.

L'E.d.G., a tal riguardo, si riserva di acquisire disposizioni a riguardo dal Giudice dell'Esecuzione.

L'E.d.G. e l'Ufficio osservano altresì che anche per le porzioni di immobile ubicate al piano rialzato e sotto tetto, sussistono difformità rispetto alla Concessione Edilizia n° 22492 del 29.12.1978 (sub allegato 5 verbale istruttorio), che di seguito sinteticamente si richiamano.

-L'alloggio al piano rialzato ha una superficie lorda di mq 102,73, maggiore rispetto ai mq 100 prescritti nella concessione edilizia n° 22492 del 29.12.1978, un'altezza netta di ml 2,98, un'altezza lorda di ml 3,18 (rispetto ai ml 3 indicati in progetto) ed una volumetria di mc 326,68, scaturenti dal prodotto della superficie coperta assentita per l'altezza. Ha altresì una superficie netta totale di mq 87,69. La distribuzione interna e la posizione di diverse aperture è stata variata.

Il vano sottotetto, rispetto alle originarie previsioni progettuali, è stato realizzato ad una quota più elevata per una superficie lorda di mq 94,88 ed una superficie netta di mq 84,01, nonché collegato al piano rialzato a mezzo di una scala interna. Lo stesso, esita un'altezza media al rustico di ml 1,68.



Nel suo complesso il fabbricato prevedeva, nella porzione a contatto con l'ingresso del lotto, delle superfici per terrazze esterne non realizzate, e presenta oggi un ballatoio perimetrale incompleto.

Per quanto attiene il piano rialzato, in considerazione che la volumetria realizzabile all'epoca del fabbricato per le dimensioni del lotto di terreno era di mc 400 (mq 2.000 x 0,2 mc/mq), il parametro per la volumetria rilevato di mc 326,68 rientra in detti limiti, e la maggiore altezza di ml 3,18 rispetto ai ml 3 previsti in progetto risulta neutrale in ordine ai fini della verifica dei parametri. Per quanto attiene la superficie lorda rilevata di mq 102,73, maggiore dei mq 100 prescritti in concessione, la stessa rientra nella tolleranza di cantiere del 3% applicabile ai sensi dell'art. 7 della L.R. 37/85 vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato, oggi richiamate nell'art. 13 comma 5 della L.R. 16 del 10/08/2016.

Per quanto attiene il piano sotto tetto, in atto al rustico, lo stesso, per l'altezza media rilevata, seppur incrementata rispetto alle previsioni progettuali, non integra mutamento di destinazione d'uso tra vano non abitabile e vano abitabile. L'altezza media, al rustico misurata in ml 1,68, è compatibile, a vano finito (con pacchetto della pavimentazione e intonaco realizzati) ai ml 1,50 individuati all'art. 35 comma 1 del vigente regolamento edilizio come limite per la destinazione a deposito occasionale per i vani sotto tetto.

In ragione delle superiori risultanze, l'Ufficio ritiene che le difformità di che trattasi, non rientrano tra le fattispecie di variazioni essenziali di cui all'art. 12 della L.R. 16 del 10/08/2016, e possono, pertanto essere ammesse a regolarizzazione ai sensi dell'art. 14 della stessa legge,



trattandosi, ai sensi del comma 1, di interventi realizzati in difformità al permesso di costruire per i quali non sono state ancora irrogate le pertinenti sanzioni amministrative, ricorrendo il presupposto della conformità allo strumento urbanistico, sia alla data attuale che al momento della presentazione della domanda. In tal caso, per la regolarizzazione, dovrà pagarsi il contributo sul costo di costruzione in maniera doppia, riferito al piano sotto tetto, considerando inucleate le ulteriori difformità rilevate in un più ampio progetto di variazione non assentita delle caratteristiche dell'alloggio.

Su richiesta dell'E.d.G. l'Ufficio determina, in via provvisoria, la sanzione e gli oneri concessori.

Sanzione = Contributo sul costo di costruzione x 2=(€ 1.700 x 2) = € 3.400

Oneri di Urbanizzazione € 2.675

Le somme complessive provvisoriamente determinate, dovute per la regolarizzazione delle opere in parziale difformità realizzate nel piano rialzato e sotto tetto ammontano pertanto ad € 6.075. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione degli elaborati di progetto da parte dei soggetti legittimati, (nel contesto del quale dovranno essere indicate le prescrizioni tecniche per portare l'altezza media del vano sotto tetto completamente rifinito a ml 1,50).

L'Ufficio si asterrà da attivare procedimenti sanzionatori nelle more della definizione del procedimento esecutivo, e segnalerà all'E.d.G., eventuali circostanze sopravvenute che possano mutare quanto nel presente verbale istruttorio contenuto ed espresso.



Alla data attuale di deposito della presente relazione non sono pervenute notizie in contrasto con le risultanze degli accertamenti effettuati.

In riscontro alla risposta al quesito può come di seguito sintetizzarsi.

In conseguenza del rigetto della Concessione in Sanatoria e la verificata inottemperanza alla riduzione in pristino riguardante il piano seminterrato del fabbricato, per il medesimo piano ed il terreno pertinente si è formato il titolo per l'acquisizione al patrimonio comunale del predetto piano seminterrato e della porzione di terreno ad esso urbanisticamente strumentale di mq 1559,70, residuando nella disponibilità della procedura il piano rialzato del fabbricato destinato ad abitazione, il locale sottotetto con esso comunicante e la porzione di terreno di mq 440,30 pertinente. Dette porzioni immobiliari sono illustrate sia nel verbale istruttorio, effettuato in contraddittorio tra il sottoscritto e l'Ufficio (Allegato 3) sia nelle planimetrie degli immobili alla presente allegate (Allegato 6).

In ordine all'ablazione delle porzioni di immobili infra descritte, l'Ufficio ha precisato che, indipendentemente dalle determinazioni che vorrà assumere il Consiglio Comunale (utilizzo per pubbliche finalità delle parti acquisite, ovvero demolizione a spese del trasgressore Pignato), nessun onere incomberà sull'acquirente della parte che rimane nella disponibilità della procedura, e le eventuali demolizioni non inficeranno la porzione del fabbricato superstite.

Incombono invece sulla procedura, in solido al Comune di Caltanissetta, le spese per l'accatastamento dell'immobile e frazionamento nelle due



porzioni che rimarranno nella disponibilità della stessa e da acquisire al patrimonio comunale.

Per quanto attiene la sanatoria della porzione del fabbricato che rimane nella disponibilità della procedura per le difformità riscontrate, i cui oneri incomberanno sull'acquirente, la stessa risulta possibile dietro pagamento della somma di € 6.075 determinata dall'Ufficio tra oblazione ed oneri concessori, a cui devono aggiungersi €1.500 per costi della pratica amministrativa, per complessivi €7.575.

15. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;

Gli immobili di che trattasi, costituiscono unità immobiliari separate, suscettibili di separato interesse commerciale e possibilità di vendita in lotti.

Gli stessi sono di seguito descritti sinteticamente e verranno stimati separatamente al fine di consentirne la vendita individuale.

L'immobile individuato con il LOTTO 1, consta di un appartamento al rustico, accessibile da androne e scala comune, con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicato al piano rialzato rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano primo rispetto alla Via Strasburgo), censito al catasto edilizio urbano, al **Foglio 50**,



particella 582 sub 3, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, rendita €226,60 (classamento erroneo vedi **Allegato 10**). Lo stesso confina, con via Colombo e Strasburgo, con vano scala comune (p.lla 582 sub 1), con magazzino al livello inferiore (particella 582 sub 2), e con appartamento al livello superiore censito con la particella 582 sub 4.

L'immobile individuato con il LOTTO 2, consta di un appartamento, accessibile da androne e scala comune con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicato al piano primo rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano secondo rispetto alla Via Strasburgo), censito al catasto edilizio urbano al **Foglio 50, particella 582 sub 4, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 137, escluse aree scoperte mq 132, rendita € 226,60**. Lo stesso confina, con via Colombo e Strasburgo, con vano scala comune (particella 582 sub 1), con appartamento al rustico al livello inferiore (particella 582 sub 3), e con appartamento al livello superiore censito con la particella 582 sub 5. L'immobile è distribuito in un ingresso disimpegno, un soggiorno pranzo, una cucina, due servizi igienici, un ripostiglio, tre vani letto di cui uno al buio.

L'immobile individuato con il LOTTO 3, consta di un appartamento al rustico, accessibile da androne e scala comune con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicato al piano secondo rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano terzo rispetto alla Via Strasburgo), censito al catasto edilizio urbano, al **Foglio 50,**



particella 582 sub 5, categoria “in corso di costruzione” senza attribuzione di rendita. Lo stesso confina, con vie Colombo e Strasburgo, con vano scala comune (particella 582 sub 1) e con appartamento al livello inferiore (particella 582 sub 4).

L’immobile individuato con il LOTTO 4 consta di in alloggio al piano rialzato con comunicante vano sotto tetto e pertinente porzione di terreno di mq 440,43, in Caltanissetta, C.da Milicia, censito al catasto edilizio urbano al Foglio 24, **particella 421 sub 1 (porzione dell’identificativo attribuito d’ufficio, da frazionare per separare la parte di competenza della procedura)**, ed al catasto terreni al Foglio 24, **particelle 225 e 223 (porzioni da frazionare per separare la parte di competenza della procedura)**. L’alloggio, accessibile da un portico coperto, è composto da un ingresso disimpegno, un soggiorno cucina, tre vani utili ed un servizio igienico, comunicante con un vano sotto tetto al rustico a mezzo di una scala interna, quest’ultimo destinabile a deposito occasionale. L’alloggio confina con vano seminterrato da acquisire al patrimonio del Comune di Caltanissetta, con corte ad esso pertinente. La corte, contermina all’alloggio, confina con strada ad uso pubblico.

16. dica, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di



ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Per quanto attiene l'immobile di cui al punto 4, si richiamano le argomentazioni già espresse, che attribuiscono al patrimonio del Comune di Caltanissetta il piano seminterrato del fabbricato e la porzione di terreno di mq 1559,70, residuando nella disponibilità della procedura l'alloggio al piano rialzato e il locale sotto tetto comunicante, nonché la porzione di terreno di mq 440,30. Detta procedura dovrà perfezionarsi prima della vendita del bene, completando gli atti già tecnicamente eseguiti dal sottoscritto in contraddittorio con la Direzione Urbanistica del Comune di Caltanissetta (previa formale integrazione di quest'ultimo nel procedimento), con presentazione al Catasto dei frazionamenti propedeutici.

Si precisa, quindi, che l'immobile 4 al quale si riferirà la presente Relazione per il quesito estimativo, è esclusivamente la parte residuante nella disponibilità della procedura esecutiva, individuata in contraddittorio con la Direzione Urbanistica.

In ordine alla totalità dei beni oggetto di pignoramento, come già rilevato, gli stessi sono stati acquistati in data successiva al matrimonio (in regime di comunione dei beni), e negli acquisti sono intervenuti entrambi i coniugi

Nella **sezione "C"** della nota di trascrizione del pignoramento, si evince che il Conservatore ha trascritto la predetta formalità a favore del creditore



procedente per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e controe, (relativamente all'unità negoziale n° 1 individuante tutti i beni oggetto del procedimento) per quanto attiene il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, e quindi dell'intero.

Tale indicazione appare differire con quanto indicato nella certificazione notarile che individuerrebbe la sussistenza del pignoramento nella sola quota indistinta ed indivisa di 1/2 di pertinenza dei beni infra indicati di, benché, comunque, individui anche come comproprietaria.

Per completezza di trattazione, nella risposta ai quesiti pertinenti, il sottoscritto prenderà anche in considerazione l'ipotesi di una divisione in due quote, stante che la stessa risulta possibile senza l'esecuzione di opere e/o frazionamenti, in ragione della sussistenza di diverse unità immobiliari suscettibili di autonoma utilizzazione e della sostanziale equipollenza di valore di mercato delle due quote.

Per maggiore leggibilità della Relazione, tale ipotesi di divisione verrà effettuata unitamente alla risposta al quesito 21 relativa alla stima dei beni.

17. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili



alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo, (**Verbale di sopralluogo - Allegato 5**) gli immobili sono risultati liberi, ed utilizzati dai Sig.rie identificati con documento di riconoscimento. Limitatamente all'immobile di C.da Milicia del Comune di Caltanissetta, piano seminterrato (comunque non nella disponibilità della procedura), lo stesso è risultato utilizzato come deposito di ponteggi e utensili per l'edilizia. A domanda, il Sig.ha dichiarato (**Verbale di sopralluogo Allegato 5**) che le predette suppellettili sono di proprietà del figlio, a cui è stato concesso il locale in comodato d'uso gratuito, non regolato da scrittura.

18. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);



Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del 04.12.2017 (**Allegato n° 9 - Estratto dell'atto di matrimonio del debitore**), non sono riportate successive annotazioni, dovendo pertanto desumere la permanenza in matrimonio, in regime di comunione dei beni, dalla data di contrazione del medesimo fino alla data odierna. Ne consegue il non integrarsi, nel caso di specie, delle ipotesi indicate in quesito.

19. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Per quanto attiene gli immobili di cui ai **Lotti 1, 2 e 3**, ubicati in Santa Caterina, Via Colombo, dai titoli di provenienza e dalle trascrizioni non emerge la presenza di vincoli limitanti l'esercizio del diritto di proprietà, eccezion fatta la condizione risolutiva contenuta nell'atto in Notaio Pilato del 10.09.1979, repertorio n° 13181, raccolta 2140 di acquisto del terreno di sedime delle unità immobiliari che di seguito si richiama. **-omissis-** 3) *I compratori si impegnano ed obbligano per se e loro aventi causa a qualsiasi titolo di lasciare inedificata una striscia di terreno larga non meno di ml tre (ml.3) (i sigg.).* **-omissis-** *per tutta la lunghezza del confine, sul lato est degli appezzamenti di terreno oggetto delle presenti vendite, più precisamente lungo la parte che confina con la rimanente*



proprietà dei venditori; su tale striscia i compratori potranno aprire solo vedute senza sporti. Tale condizione non si ritiene odiernamente opponibile agli acquirenti, stante che era stata *illo tempore* posta a vantaggio dei danti causa del debitore, a servizio della limitrofa proprietà che rimaneva in capo ai medesimi, oggi asservita ad uso pubblico (Via Strasburgo), benché ancora catastalmente intestata agli originari proprietari.

Per quanto attiene la presenza di vincoli storico artistici, nel contesto delle operazioni riassunte nel Verbale di acquisizione ed istruttorio (**Allegato 4**), il Responsabile del Settore Urbanistica non ha indicato vincoli limitanti le possibili trasformazioni, ed il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, precisando, comunque, che gli eventuali acquirenti sono coobbligati al pagamento delle somme per oneri concessori, dall'Ufficio quantificate € 1.628,05, cui si aggiungono le spese tecniche per la pratica, quantificabili in € 1.500, per un importo complessivo di € 3.128,05. Oltre a detti oneri gli acquirenti dovranno rapportarsi tra loro per il rilascio dell'unico titolo abilitativo edilizio.

In ordine agli oneri condominiali, le unità immobiliari fanno parte di una palazzina con ingresso comune. La stessa, di intera proprietà del debitore, è in buone condizioni manutentive delle porzioni esterne e non prefigura previsioni straordinarie di spesa a breve. Gli acquirenti saranno tenuti alla manutenzione e gestione delle parti comuni dell'edificio secondo la normativa di codice civile.

Per quanto attiene l'immobile di cui al **Lotto 4**, in Caltanissetta, contrada Milicia, dalle risultanze del verbale di acquisizione documentale ed istruttorio effettuato con la Direzione Urbanistica del Comune di



Caltanissetta (**Allegato 3**), la zona risulta interessata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3261/1923, per cui gli interventi edilizi devono preventivamente essere assentiti dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste. La zona risulta altresì inclusa nel Piano Territoriale Paesistico, Paesaggio locale n° 5, senza alcun livello di tutela.

Risultano opponibili all'acquirente, in ragione del procedimento di acquisizione al patrimonio comunale, le servitù relative all'accesso unico al lotto (benché lo stesso potrebbe separarsi in ragione dell'eventuale uso che disporrà il Comune), e all'intervento sulle parti comuni che potrebbe doversi eseguire laddove il Comune di Caltanissetta, su decisione del Consiglio Comunale, determinerà di demolire le porzioni abusive. Anche in questa circostanza il Comune rimarrà proprietario del ripristinato portico al piano seminterrato (dei pilastri dello stesso delimitanti) e quindi delle parti comuni dell'edificio (fondazioni, struttura e copertura).

Il fabbricato è privo di prospetto, motivo per il quale, definite le pertinenti decisioni da parte del Comune, gli oneri prevedibili riguardano il completamento del medesimo. Ulteriori oneri e servitù potrebbero derivare, nel caso in cui il Consiglio Comunale determinasse, in luogo della riduzione in ripristino delle porzioni abusive, di conservare ed utilizzare i locali abusivi, nel frattempo acquisiti per finalità pubbliche, dalla realizzazione di eventuali allacci idrici ed elettrici e dal passaggio delle canalizzazioni relative, nonché tutti gli interventi necessari sulle parti comuni atte a rendere detto seminterrato effettivamente utilizzabile.



20. provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

La redazione dell'A.P.E. ha interessato esclusivamente i seguenti immobili.

LOTTO 2, appartamento accessibile da androne e scala comune con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicato al piano primo rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano secondo rispetto alla Via Strasburgo), censita al catasto edilizio urbano al **Foglio 50, particella 582 sub 4**.

La relativa certificazione ha esitato la risultanza della categoria "G".
(Allegato 8 - attestato di prestazione energetica);

LOTTO 4 per la porzione relativa all'alloggio al piano rialzato di cui al **Foglio 24, particella 421 sub 1 (porzione dell'identificativo attribuito d'ufficio da frazionare per delimitare la porzione di competenza della procedura)**. Dalla certificazione è escluso il deposito occasionale sotto tetto, in quanto termicamente separato dalla porzione residenziale vera e propria, al rustico e quindi non assoggettato all'obbligo.

La relativa certificazione ha esitato la risultanza della categoria "G".
(Allegato 8 - attestato di prestazione energetica).

Per quanto riguarda gli immobili di cui ai lotti 1 e 3, gli stessi, in conformità al Decreto ministeriale 26.6.2009 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato sulla G.U. 10.07.2009 n° 158 in vigore dal 25.7.2009, recante Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, nonché alle linee guida del Notariato, gli stessi non sono soggetti all'obbligo di certificazione perché al rustico.



21. determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Per la stima degli immobili di che trattasi si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo, sussistendo un mercato attivo degli immobili oggetto di stima. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio dei



Valori Immobiliari, il sito Aste Giudiziarie.it, e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore (**Allegato 12**).

Si procede di seguito, separatamente, per gli immobili di cui ai Lotti 1, 2 e 3 in Santa Caterina Villarmosa e per l'immobile di cui al Lotto 4 in Caltanissetta.



**Immobili di cui ai lotti 1, 2 e 3 ubicati in Santa Caterina Villarmosa,
Via Cristoforo Colombo**

Per quanto attiene la banca dati dell'O.V.I., si sono rilevati i seguenti valori, assimilabili per caratteristiche ubicative e tipologiche, agli immobili in esame, riferiti al 1° semestre 2017.

L'indagine ha riguardato la Microzona Periferica, Via Cristoforo Colombo, Via Sandro Pertini, Via Trieste, Via San Giulio, ricomprendente la strada (Via Cristoforo Colombo) ove gli immobili oggetto di stima sono ubicati, codice di zona D1, microzona catastale n° 2, tipologia prevalente abitazioni civili.

Per la destinazione residenziale, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €mq 475 ed €mq 710.

Per abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €mq 330 ed €mq 485.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it" non si sono rilevati dati per immobili simili ubicati nel Comune di Santa Caterina Villarmosa.

Dall'esame degli annunci immobiliari, liberi e/o agenzia si sono riscontrati i seguenti riferimenti (**Allegato 12**).



Riferimento 1) Appartamento in buono stato di finitura composto da tre camere da letto, cucina, salone, due bagni e ripostiglio, piano primo ascensore, posizione in via del centro, riscaldamento autonomo.

La superficie commerciale dichiarata in annuncio del predetto immobile è di mq 120. Il prezzo richiesto è di € 85.000, che ragguagliato alla superficie commerciale innanzi prospettata riconduce ad un prezzo al mq di €708,33.

Detto valore va depurato del 10%, considerando lo sconto praticabile nell'ambito dell'alea della trattativa, riconducendo ad un **prezzo al mq di € 637,50.**

Riferimento 2) Tipologia analoga agli immobili di cui ai Lotti 1, 2 e 3, di appartamenti in stabile indipendente in Santa Caterina Villarmosa, serviti da una scala condominiale su tre piani, i primi due con consistenza di tre vani, cucina e servizio ed il terzo monolocale con cucina ed annesso servizio. La superficie commerciale dichiarata in annuncio è di mq 200. Il prezzo richiesto è di € 140.000, che ragguagliato alla superficie commerciale innanzi prospettata riconduce ad un prezzo al mq di €700,00. Detto prezzo va depurato del 10%, considerando lo sconto praticabile nell'ambito dell'alea della trattativa, riconducendo ad un **prezzo al mq di €630,00/mq.**

Riferimento 3) Appartamento in buono stato di finitura, piano terzo con ascensore, buone finiture, discreto stato d'uso, composto da tre camere da letto, cucina, salone, due bagni, posizione periferica, riscaldamento autonomo. La superficie commerciale dichiarata in annuncio è di mq 115. Il prezzo richiesto è di €110.000, che ragguagliato alla superficie commerciale innanzi prospettata riconduce ad un prezzo al mq di €956,52. Detto prezzo



va depurato del 10% considerando lo sconto praticabile nell'ambito dell'alea della trattativa, riconducendo ad un **prezzo al mq di €860,87.**

In ragione dei riferimenti reperiti, si ritiene di poter collocare il valore degli immobili in esame nella fascia media delle abitazioni civili. Ciò in considerazione del buono stato d'uso dello stabile per quanto riguarda l'esterno e la scala comune.

Detto giudizio è estendibile anche all'appartamento censito con la **particella 582 sub 4 (LOTTO 2)** al piano primo su Via Colombo (unica unità immobiliare definita), attribuendo alla stessa un valore commerciale di **€ 550/mq**, tenendo conto anche dell'epoca di alcune finiture. Alle ulteriori due unità immobiliari, censite con le particelle **582 sub 3 (LOTTO 1)** e **582 sub 5 (LOTTO 3)**, ubicate rispettivamente al piano rialzato e secondo su Via Colombo, in considerazione dello stato di mancata definizione delle finiture ed alcune partizioni interne, ma di compiutezza dell'interno, della presenza di infissi e serramenti e della predisposizione degli impianti, si assegnerà un prezzo al mq ragguagliato al 60% del prezzo assegnato all'unità immobiliare completamente rifinita, assegnando pertanto un valore di **€mq 330.**

Per ottenere la sanatoria dei beni, gli acquirenti dovranno sostenere la somma di € 1.628,05 (determinata dall'Ufficio e riportata nel Verbale Istruttorio di cui all'**Allegato 4**) e le spese tecniche per la pratica, quantificabili in € 1.500, per un importo complessivo di € 3.128,05. Si ipotizza, ai soli fini estimativi, di attribuire detta somma, dovuta comunque in solido, ad ognuna delle quattro unità immobiliari costituenti il compendio, per un onere di €782,01 ciascuna.



Si procede, di seguito, alla stima individuale delle unità immobiliari, sulla scorta delle superfici commerciali già determinate in risposta al quesito n° 7, riportando i dati sintetici utili alla pubblicità dell'annuncio e specificando i dati del valore al netto d'oneri.

Immobile individuato con il LOTTO 1, appartamento al rustico, accessibile da androne e scala comune con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicato al piano rialzato rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano primo rispetto alla Via Strasburgo, censito al catasto edilizio urbano, al **Foglio 50, particella 582 sub 3, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, rendita €226,60** (classamento erroneo vedi **Allegato 10**). Confinante con vie Colombo e Strasburgo, con vano scala comune (p.lla 582 sub 1), con magazzino al livello inferiore (particella 582 sub 2) e con appartamento al livello superiore censito con la particella 582 sub 4.

Il più probabile valore commerciale si determina come di seguito.

$$\text{mq } 126,95 \text{ (Sup. Commerciale)} \times \text{€mq } 330 = \text{€}41.893,50$$

$$\text{Valore al netto d'oneri} = \text{€}41.893,50 - \text{€}782,01 = \text{€}41.111,49$$

caratterizzandosi così il valore di mercato al netto delle spese da sostenere.

Immobile individuato con il LOTTO 2, appartamento composto da ingresso disimpegno, soggiorno pranzo, cucina, due servizi igienici, ripostiglio, tre vani letto di cui uno al buio. Accessibile da androne e scala comune, con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicato al piano primo rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano secondo rispetto alla Via Strasburgo),



censito al catasto edilizio urbano, **Foglio 50, particella 582 sub 4, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 137, escluse aree scoperte mq 132, rendita € 226,60.** Confina, con vie Colombo e Strasburgo, con vano scala comune (particella 582 sub 1), con appartamento al rustico al livello inferiore (particella 582 sub 3), e con appartamento al rustico livello superiore censito con la particella 582 sub 5.

Il più probabile valore commerciale si determina come di seguito.

$$\text{mq } 139,06 \text{ (Sup. Commerciale)} \times \text{€mq } 550 = \text{€76.483,00}$$

$$\text{Valore al netto d'oneri} = \text{€76.483,00} - \text{€782,01} = \text{€75.700,99}$$

caratterizzandosi così il valore di mercato al netto delle spese da sostenere.

Immobile individuato con il LOTTO 3, appartamento al rustico, accessibile da androne e scala comune, con ingresso al civico 116 della Via Cristoforo Colombo del Comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicato al piano secondo rispetto alla Via Cristoforo Colombo (piano terzo rispetto alla Via Strasburgo), censito al catasto edilizio urbano, **Foglio 50, particella 582 sub 5, categoria “in corso di costruzione” senza attribuzione di rendita.** Confina, con vie Colombo e Strasburgo, con vano scala comune (particella 582 sub 1), con appartamento al livello inferiore (particella 582 sub 4).

Il più probabile valore commerciale si determina come di seguito.

$$\text{mq } 110,30 \text{ (Sup. Commerciale)} \times \text{€mq } 330 = \text{€36.399,00}$$

$$\text{Valore al netto d'oneri} = \text{€36.399,00} - \text{€782,01} = \text{€35.616,99}$$

caratterizzandosi così il valore di mercato al netto delle spese da sostenere.



Immobile di cui al lotto 4 in Caltanissetta, Contrada Milicia

Per quanto attiene la banca dati dell'O.V.I., si sono rilevati i seguenti valori, assimilabili per caratteristiche ubicative e tipologiche agli immobili in esame, riferiti al 1° semestre 2017.

L'indagine ha riguardato la Microzona "Zone Rurali" del Comune di Caltanissetta, ove gli immobili oggetto di stima sono contestualizzati, codice di zona R1, microzona catastale n° 10, tipologia ville e villini.

Per la destinazione residenziale, stato conservativo normale, i valori oscillano tra €mq 510 ed €mq 760.

Analoga ricerca è stata effettuata per il territorio Comunale di Santa Caterina Villarmosa, confinante con la zona in oggetto, ove per la micro zona "Zone Rurali", codice di zona R1, micro zona n° 3, destinazione residenziali, tipologia ville e villini, si sono rilevati dati sovrapponibili al territorio del Comune di Caltanissetta, compresi tra €475 e 710/mq.

Dall'esame del sito "Aste Giudiziarie.it" si sono rilevati dati dalla procedura esecutiva n° 100/2014, nel contesto della quale, la Relazione dell'E.d.G. Dott. Ing. Salvatore Antonio Bonelli, riporta per un immobile ubicato in C.da Cusatino Grotticelli, caratterizzato da prospetti al rustico e finiture interne comparabili alla porzione abitativa dell'immobile in esame, un prezzo al mq di Superficie Commerciale **di €mq 800 per il fabbricato ed €mq 10 per il terreno pertinente**. Detto immobile è accomunato all'immobile oggetto di stima, dall'ubicazione nella zona rurale nissena, benché con posizione differente. Dall'esame degli annunci immobiliari relativi ad immobili simili ubicati nel Comune di Santa Caterina



Villarmosa, liberi e/o agenzia si sono riscontrati i seguenti riferimenti
(Allegato 12).

Riferimento 1) Immobile al rustico di tipologia a villa, con tre livelli di cui uno seminterrato, ubicato in Contrada Milicia del Comune di Caltanissetta, (stesso sito dell'immobile oggetto di stima) superficie tompagnata stimabile circa mq 330 e mq 210 circa di superficie per portico (superficie dichiarata in annuncio mq 540). Prezzo richiesto €150.000. Si procede al calcolo della superficie commerciale e del prezzo unitario:

Superficie tompagnata	mq 330	mq 330
Superficie a portico	mq 210	mq 210 x 0,30 = <u>mq 63</u>
Sommano	mq 540	mq 393

Prezzo/mq sup. commerciale = €150.000/mq 393 = €mq 381,68

Detto prezzo, in considerazione dello stato di incompletezza, va incrementato del 50% caratterizzandosi il prezzo per l'immobile rifinito (usato) in €mq 763,36, il quale a sua volta va depurato del 10% considerando lo sconto praticabile nell'ambito dell'alea della trattativa, riconducendo ad un **prezzo al mq di €687,02.**

Riferimento 2) Villa completa ubicata in Santa Caterina Villarmosa, superficie tompagnata stimabile circa mq 260 e mq 140 circa di superficie per portico (superficie dichiarata in annuncio mq 400). Prezzo richiesto € 250.000. Si procede al calcolo della superficie commerciale e del prezzo unitario:

Superficie tompagnata	mq 260	mq 260
Superficie a portico	<u>mq 140</u>	mq 140 x 0,30 = <u>mq 42</u>
	mq 540	mq 302



Prezzo/mq sup. commerciale = €250.000/mq 302 = €/mq 827,81

Detto prezzo va depurato del 10% considerando lo sconto praticabile nell'ambito dell'alea della trattativa, riconducendo ad un **prezzo al mq di € 745,03.**

Riferimento 3) Villetta in Santa Caterina Villarmosa di vecchia costruzione da ristrutturare. Prezzo richiesto €55.000. Superficie dichiarata in annuncio mq 108. Prezzo/mq sup. commerciale = €55.000/mq 108 = €/mq 509,26

Detto prezzo va depurato del 10% considerando lo sconto praticabile nell'ambito dell'alea della trattativa, riconducendo ad un **prezzo al mq di € 458,33.**

In ragione dei riferimenti reperiti, si ritiene di poter collocare il valore nella fascia bassa del Comune di Caltanissetta del comune di Caltanissetta, categoria "ville e villini". Pur essendo l'immobile connotato di buone caratteristiche di ubicazione, esposizione e panoramicità, nonché buono stato di conservazione delle finiture interne, viene, di contro, penalizzato, in considerazione delle servitù insistenti per la proprietà che ne deriva in ragione del procedimento di acquisizione da parte del Comune di Caltanissetta, nonché lo stato di incompiutezza dei paramenti murari. Il prezzo di caratterizza, quindi, in **€510/mq di superficie commerciale.**

Al predetto valore deve aggiungersi la corte di terreno residuante dall'acquisizione al patrimonio comunale per mq 441 per la quale si ritiene dover applicare un valore di €/mq 6, in ragione della prospicenza su strada e delle opere di sistemazione e recinzione presenti.

Per ottenere la sanatoria degli abusi sul bene, gli acquirenti dovranno sostenere la somma di € 6.075,00 (determinata dall'Ufficio e riportata nel



caratterizzandosi così il valore di mercato al netto delle spese da sostenere.

Riassumendo:

LOTTO 1 Valore al netto d'oneri = €41.111,49

LOTTO 2 Valore al netto d'oneri = €75.700,99

LOTTO 3 Valore al netto d'oneri = €35.616,99

LOTTO 4 Valore al netto d'oneri = €65.287,80

In riscontro al quesito n° 16, ipotizzando, per le considerazioni espresse, l'ipotesi di divisione in quote tra i coniugi, (indicata in certificazione notarile, ma non sussistente nell'atto di pignoramento) si riporta di seguito, in ragione dei valori assegnati, la quota spettante a ciascuno ed i relativi conguagli.

Quota 1

LOTTO 1 = € 41.111,49

LOTTO 4 = € 65.287,80
€106.399,29

Quota 2

LOTTO 2 = € 75.700,99

LOTTO 4 = € 35.616,99
€111.317,98

Il valore complessivo del compendio è di €217.717,27, motivo per il quale a ciascuno spetterebbe € 108.858,64. Detta soluzione non prevede frazionamenti e comporta un conguaglio in denaro di € 2.459,34, dovuto all'assegnatario della Quota 1, da parte dell'assegnatario della Quota 2.



22. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili di cui ai Lotti 1, 2 e 3, sono parte di un fabbricato, composto da n° 4 unità immobiliari, per il quale non è costituito il condominio in quanto appartenente interamente al Debitore ed al Coniuge.

A prescindere dai muri, dalle coperture e dall'androne, gli immobili non sono dotati di servizi comuni, motivo per il quale, le spese ordinarie di gestione riguarderanno esclusivamente la pulizia, la luce e la ordinaria manutenzione.

In ordine alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, dai sopralluoghi eseguiti non si ravvisa tale evenienza nel breve periodo per il buono stato d'uso del fabbricato.

L'immobile di cui al Lotto 4 è un edificio isolato, ove si materializza una comproprietà con il Comune di Caltanissetta per le strutture e l'ingresso al lotto. Per quanto attiene il procedimento giurisdizionale che ha definitivamente acclarato il diritto dell'acquisizione di porzione del bene al patrimonio comunale, ci si riporta a quanto già trattato.

23. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;



Gli immobili di che trattasi non sono condotti in locazione.

24. invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

La relativa documentazione è stata trasmessa al creditore precedente ed al debitore. Al primo a mezzo posta elettronica certificata, giusta ricevuta di trasmissione allegata. Al debitore, a mezzo consegna a mano dell'elaborato, al figlio, dallo stesso delegato, identificato a mezzo patente di guida rilasciata dalla M.C.T.C. di Enna.

25. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. previa comunicazione alle parti entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché in modalità telematica;

26. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali



chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

Gli adempimenti relativi ai quesiti anzi posti vengono assolti al momento del deposito e successivamente.

27. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Unitamente alla presente viene depositato un elaborato rispondente alla normativa richiesta.

28. alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie



ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

La pertinente documentazione è contenuta **nell'Allegato 7.**

29. alleghi alla relazione

a. la planimetria del bene,

b. la visura catastale attuale,

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e. attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;

f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In adempimento al quesito si allega la documentazione di seguito elencata.

Allegato 1: Visure e planimetrie catastali

Allegato 2: Risultanze delle ispezioni ipotecarie

Allegato 3: Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Caltanissetta;

Allegato 4: Verbale di acquisizione documentale ed istruttorio Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL);

Allegato 5: Verbale di sopralluogo;

Allegato 6: Planimetrie degli immobili;



Allegato 7: Documentazione fotografica;

Allegato 8: Attestati di Prestazione energetica;

Allegato 9: Estratto dell'atto di matrimonio del debitore;

Allegato 10: Segnalazione all'Agenzia delle Entrate errore di classamento, immobile in Santa Caterina Villarmosa, foglio 50, particella 528 sub 3;

Allegato 11: Copia atto di compravendita del 10.9.1979 in Notaio Pilato. repertorio n° 13181, raccolta 2140.

Allegato 12: Riferimenti estimativi

Allegato 13: Note di trasmissione bozza della relazione al creditore ed al debitore;

Ringraziando per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, il 18.12.2017

 L'E.d.G.
Dott. Arch. Andrea C. Milazzo

 Aste
GIUDIZIARIE.it

