

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.JJ.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Luigia Maria Giunta, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2013  
del R.G.E. promossa da

**Banca di credito cooperativo "G. Toniolo"**

Codice fiscale: 00055510853

Partita IVA: 00055510853

Corso Vittorio Emanuele,  
93017 - San Cataldo (CL)

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Sopralluogo.....	4
Analisi della documentazione e CORRISPONDENZA DEI DATI.....	4
Precisazioni.....	5
CRiteri generali di stima.....	5
Beni oggetto del pignoramento e divisione in lotti.....	6
<b>Lotto 1</b> .....	7
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, 114, edificio A, interno 9, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, n. 90/C, piano T.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Vincoli e oneri condominiali.....	8
Normativa Urbanistica, Regolarità edilizia.....	8
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.....	8
Titolarità.....	9
Stato di occupazione dei beni 1 e 2 del Lotto 1.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, n. 114, edificio A, interno 9, piano 3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, n. 90/C, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Provenienza ventennale.....	10
Dati Catastali Proprieta' Limitrofa.....	10
Consistenza, superficie convenzionale e stima.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, n. 114, edificio A, interno 9, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, n. 90/C, p. T.....	11
<b>Lotto 2</b> .....	12
Descrizione, condizioni e caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Normativa Urbanistica e Regolarità edilizia.....	12
TAB A vedi pianta mq assentiti da concessione edilizia.....	14
TAB B vedi pianta mq stato di fatto.....	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15



Vincoli e oneri condominiali.....	15
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.....	15
Titolarità .....	15
Stato di occupazione del bene identificato come 3.....	15
Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 3 - Villetta ubicata in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi</b> .....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Dati Catastali Proprieta' Limitrofa.....	17
Consistenza, superficie convenzionale e stima .....	17
Pertanto:.....	18
<b>Lotto 3</b> .....	19
Descrizione, condizioni e caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 4 - [REDACTED] contrada Vasallaggi -San Cataldo</b> .....	19
<b>Rilievi del CTU</b> .....	21
Dati Catastali e cronistoria degli stessi.....	22
Dati Catastali alla data odierna (dopo le variazioni).....	23
Provenienze Ventennali .....	25
Parti comuni .....	26
Servitu', censo.....	26
Vincoli e oneri condominiali.....	26
Dati catastali proprieta limitrofa.....	26
Titolarità .....	27
Stato di occupazione .....	27
Normativa urbanistica .....	27
regolarità edilizia .....	29
certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformita' .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Consistenza DEL LOTTO 3, superficie convenzionale e stima.....	30
Pertanto:.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto 4</b> .....	34
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
<b>Bene N° 5 - Fabbricato rurale sito in contrada Vassallaggi a San cataldo</b> .....	34
<b>Rilievi del CTU</b> .....	35
Dati Catastali Prima delle variazioni.....	39
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici .....	42



Vincoli e oneri condominiali.....	42
Normativa urbanistica .....	42
Regolarità edilizia .....	45
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' .....	45
Titolarità .....	45
STato di Occupazione .....	45
Dati Catastali alla data odierna (dopo le variariazioni).....	40
COntorni e Dati Catastali Proprieta' Limitrofa.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Provenienze Ventennali .....	46
Consistenza, superficie convenzionale e stima .....	46
Pertanto:.....	47
<b>Lotto 5</b> .....	48
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
<b>Bene N° 6 -</b> Appezamento di terreno sito in San Cataldo (CL) - contrada Vassallaggi .....	48
Titolarità .....	49
STato di Occupazione .....	49
Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Vincoli e oneri condominiali.....	50
confini i e dati catastali proprieta' limitrofa.....	50
Cronistoria Dati Catastali provenienze ventennali.....	50
Normativa urbanistica e Regolarità edilizia.....	52
Consistenza, superficie convenzionale e stima .....	55
riepilogo .....	58



## INCARICO

In data 08/02/2016, la sottoscritta arch. Luigia Maria Giunta, con studio in Viale Sicilia, 85 - 93100 - Caltanissetta (CL), email luigiagiunta@gmail.com, PEC luigiamaria.giunta@archiworldpec.it, Tel. 328 3085952, è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. La Rana Nadia Marina presso il Tribunale di Caltanissetta.

## SOPRALLUOGO

Dopo aver concordato telefonicamente l'appuntamento con il proprietario, le operazioni peritali si sono svolte il 23 aprile 2016. (Vedi All. A - Verbale delle operazioni peritali)

Nel corso del sopralluogo, sono state effettuate tutte le analisi ritenute utili ai fini della formulazione del parere richiesto. Dopo aver letto il disciplinare di incarico e verificata l'esattezza dei dati riportati, è stato effettuato il rilievo fotografico.

Dall'analisi della documentazione e del rilievo fotografico, effettuato durante il sopralluogo, sono emerse delle anomalie che verranno esplicate nel prosieguo.

Dopo aver analizzato le problematiche da risolvere, sono stati richiesti: l'autorizzazione per avvalersi di un collaboratore ed un congruo acconto. Il geom. Giuseppe Lococo, quale collaboratore autorizzato, ha eseguito il rilievo con stazione totale appoggiata alla maglia dei punti fiduciali per identificare le porzioni demolite, gli ampliamenti, le difformità e procedere all'aggiornamento cartografico.

Inoltre, è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico degli immobili per redigere le planimetrie aggiornate da depositare presso l'ufficio competente. Per effettuare i suddetti rilievi la sottoscritta si è recata più volte presso gli immobili oggetto della stima.

È doveroso sottolineare la disponibilità del sig. ██████████ nel mettere a disposizione i locali per effettuare i vari rilievi metrici e per quanto riguarda la fornitura di informazioni e documenti, inerenti la struttura.

## ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Dal sopralluogo del 23 aprile 2016 e dall'analisi della documentazione, sono state riscontrate alcune inesattezze che verranno meglio esplicitate nei vari paragrafi della presente trattazione, sia per quanto riguarda i dati riportati nell'atto di pignoramento sia per quanto attiene i dati depositati presso l'Agenzia del Territorio.

Si anticipa, per esempio che:

- nell'atto di pignoramento sono stati inseriti erroneamente degli immobili che non sono più di proprietà degli esecutati (Vedi paragrafo "Beni oggetto del pignoramento e divisione in Lotti");
- ██████████ una s.r.l e non più una s.p.a come si evince dal certificato camerale (Vedi All. B);
- nel parco è presente un fabbricato censito come fabbricato rurale al catasto terreni e quindi senza planimetrie depositate.

- le planimetrie di alcuni degli edifici oggetto del presente provvedimento esecutivo, depositate presso l'agenzia del Territorio, alla data del sopralluogo, non erano conformi.

Si precisa altresì, che per espletare il mandato, sono stati richiesti:

- all'Ufficio anagrafe del Comune di San Cataldo, l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni degli esecutati;
- all'Ufficio tecnico del Comune di San Cataldo, certificato di destinazione urbanistica relativamente ai terreni - vedi allegati
- all'Ufficio tecnico del Comune di San Cataldo, concessioni edilizie e certificati di abitabilità degli immobili - vedi allegati.
- all'U.T.E. di Caltanissetta, le visure catastali ed estratti dei fogli di mappa per verificare i dati catastali degli immobili - vedi allegati;
- all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caltanissetta, ispezioni ipotecarie a nome degli esecutati per verificare, le iscrizioni e le trascrizioni (Ved. All. i C e D/1 -D/2 - D/3 -D/4- D/5).

I suddetti documenti fanno parte integrante della presente CTU e pertanto sono allegati.

## PRECISAZIONI

---

Per la complessità dell'incarico la stima degli immobili si prosegue in paragrafi che coincidono con la divisione in lotti.

Gli allegati inerenti la parte generale e le persone esecutate saranno indicati con lettere maiuscole, mentre gli allegati relativi ai lotti e agli immobili saranno invece indicati con i numeri.

## CRITERI GENERALI DI STIMA

---

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni in oggetto per ogni lotto è stato utilizzato il metodo più adeguato.

Ove possibile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, rapportando il bene con immobili simili di prezzo noto, espressi in termini di metro quadro commerciale, dopo aver svolto un'attenta e scrupolosa indagine sui prezzi di vendita di beni simili.

Nell'impossibilità di dati certi e congrui cui comparare il bene sono stati utilizzate stime di tipo analitico come il metodo di trasformazione e il metodo del valore di ricostruzione.

In ogni caso si sono tenuti in debita considerazione i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e le caratteristiche peculiari del bene sia intrinseche che estrinseche.

Per ogni lotto sono dettagliati i criteri e le motivazioni della scelta.



## BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E DIVISIONE IN LOTTI

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti dai beni sottoscritti che per affinità di caratteristiche e vicinanza e soprattutto per favorire un eventuale vendita si suddividono e raggruppano nei seguenti lotti:

- **LOTTO N° 1**
  - **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, n. 114; edificio A, interno 9, piano 3
  - **Bene N° 2** - Garage ubicato in San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, 90/C; edificio A, piano T
- **LOTTO N° 2**
  - **Bene N° 3** - Villetta ubicata in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi
- **LOTTO N° 3**
  - **Bene N° 4** - Complesso Turistico ubicato in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi
- **LOTTO N° 4**
  - **Bene N° 5** - Fabbricato rurale sito in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi
- **LOTTO N° 5**
  - **Bene N° 6** - Porzione di Terreno sito in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi
  - **Bene N° 7** - Porzione di Terreno sito in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi

### Ed ancora

- **LOTTO N° 6** - Vedi allegati L6/1 e L6/2
  - Appartamento ubicato in San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, 100, scala B, piano 1
  - Garage ubicato in San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, 100, piano 4

I suddetti immobili distinti in catasto al foglio 75 (ex 105 di Caltanissetta) part. 732 sub 22 e sub 5 (garage), sono erroneamente inseriti nell'atto di pignoramento poiché [REDACTED]

[REDACTED] sono pervenuti alla sig. [REDACTED] ed i pag. 15 certificazione ex art. 567 cpc redatta da Notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo in data 27 marzo 2014.)

- **LOTTO N° 7** - Vedi allegati L7/1 e L7/2
  - Appartamento ubicato in San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, piano 4
  - Garage ubicato in San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, 100

I suddetti immobili distinti in catasto al foglio 75 (ex 105 di Caltanissetta) part. 911 sub 33 e sub 48 (garage), sono erroneamente inseriti nell'atto di pignoramento poiché, con atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] sono pervenuti ai coniugi [REDACTED]

Vedi pag. 14 certificazione ex art. 567 cpc redatta da Notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo in data 27 marzo 2014.

**Per le ragioni sopra dette il lotto 6 ed il lotto 7 non saranno oggetto di stima**

## LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita n.114, edificio A, interno 9, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, n. 90/C, piano I

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIALE DELLA RINASCITA, 114, EDIFICIO A, INTERNO 9, PIANO 3**

L'appartamento adibito a civile abitazione, è ubicato al terzo piano, interno 9, della palazzina denominata "A" sita in Viale della Rinascita n 114, a San Cataldo.

L'edificio è stato costruito con giusta licenza edilizia del 1987, è una struttura intelaiata con quattro elevazioni fuori terra.

All'appartamento, si accede tramite un vano scala condominiale dotato di ascensore, esso è composto da tre vani, oltre cucina, bagno e disimpegno, confina con il vano scala, proprietà di altra ditta e con aree condominiali.

L'appartamento è in buone condizioni, sia dal punto di vista statico, sia dal punto di vista della manutenzione. È un ambiente salubre, ben mantenuto, senza rifiniture di lusso. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande in Pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato color noce del tipo economico, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di discreta qualità, così come i sanitari.

I vani sono ben areati ed illuminati, l'intonaco interno è in ottime condizioni, solo in alcuni punti si riscontrano alcune tracce di umidità da condensa.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono adeguati all'uso dell'immobile.

È presente un impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, alimentato da una caldaia a gas che garantisce anche l'erogazione di acqua calda sanitaria.

L'immobile non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta.

Per la distribuzione degli spazi si rimanda alla pianta ed alla planimetria catastale allegata.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIALE DELLA RINASCITA, N. 90/C, PIANO I**

Il locale a piano terra, adibito a garage ha l'accesso dalla terza saracinesca da destra guardando il retrospetto della palazzina, e precisamente al numero civico 90/C.

Si tratta di un locale ad unico vano di circa 25 m<sup>2</sup>, soppalcato per metà con struttura in ferro.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono adeguati all'uso dell'immobile. È presente anche un piccolissimo vano corredato di wc e buttatoio.

Il garage è intonacato e pavimentato, la porta esterna è una sarcinesca in ferro, così come in ferro è la porta da accesso al vano scala.



## PARTI COMUNI

Gli immobili in oggetto, sopraccitati come Bene 1 e Bene 2, essendo parte integrante di un condominio, come stabilito dalla normativa vigente, condividono con le altre unità immobiliari del palazzo il lastrico solare, le scale, l'ascensore, le murature e le fondazioni.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sui beni in oggetto.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## NORMATIVA URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo gli elaborati allegati al PRG del comune di San Cataldo modificato ai sensi del DDG n. 713 del 9 luglio 2009, il fabbricato ricade in Zona B2 "saturazione edilizia private nel centro abitato".

L'edificio è stato realizzato dalla coop. SCEAC- Società Cooperativa Edile e Affini Costruzioni con giusta Concessione edilizia n. 02100 rilasciata dal comune di San Cataldo in data 5 febbraio 1987.

Pertanto il fabbricato, è conforme agli strumenti urbanistici, non è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

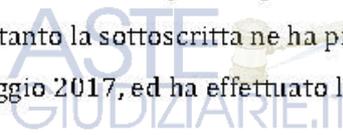
Agli atti risulta anche il certificato di abitabilità

## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Gli impianti sono adeguati all'uso dell'immobile anche se:

- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Alla data del sopralluogo l'immobile non era dotato dell'attestato di prestazione energetica APE, pertanto la sottoscritta ne ha predisposto la redazione vedi All. L1/11 previo ulteriore sopralluogo il 20 maggio 2017, ed ha effettuato l'iscrizione dell'immobile al catasto energetico dei fabbricati ID. 477534



## TITOLARITÀ

Gli immobili suddetti, appartengono ai seguenti esecutati:



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni (Vedi All. F).

## STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI 1 E 2 DEL LOTTO 1

Sia l'appartamento che il garage sono occupati da terzi con regolare contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni (Vedi All. L1/8)

- Data di stipula del Contratto: 01/04/16
- Scadenza contratto: 31/03/2018
- Registrazione contratto: 12/05/2016
- Canone di locazione mensile complessivo per i due immobili: € 380,00

## DATI CATASTALI

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, si è riscontrata una differenza tra la planimetria depositata presso il NCEU - Agenzia del Territorio di Caltanissetta e la distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento e precisamente la parziale demolizione di una parete divisoria, senza alterazione strutturale o ampliamento delle superfici.

Si è provveduto alla presentazione del DOCFA per variazione di planimetria interna.

I dati riportati sono quelli aggiornati.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIALE DELLA RINASCITA, N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 9, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)												
variazione del 16/08/2017 protocollo CL00467054 in atti dal 17/08/2017 diversa distribuzione di spazi interni.												
Dati identificativi				Dati di classamento								Grafato
Sez.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ	Classe	Consisten.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato	
NCEU	75 ex 105	732	16		A/2	2	4, 5 vani	Totale: 117 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 114 m <sup>2</sup>	€ 209,17	P 3 int 9 scala A		

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIALE DELLA RINASCITA, N. 90/C, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ	Class e	Consisten.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	75 ex 105	732	33		C/6	4	22 m <sup>2</sup>	Totale:25 m <sup>2</sup>	€ 59,08	T	

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Alla presente si allegano le visure storiche per immobile che confermano i dati della provenienza ventennale. (Vedi All. L/1, All. L/1.1, All. L/2)

**PROVENIENZA VENTENNALE**

Come da certificazione notarile ex art. 567 cpc in fascicolo, redatta dal notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo in data 27/03/2014, i beni in oggetto sono pervenuti ai coniugi intestatari in virtù

Pertanto per i beni in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

**DATI CATASTALI PROPRIETA' LIMITROFA**

Come già detto gli immobili fanno parte di una palazzina in Viale della Rinascita, 114 San Cataldo, censiti al foglio 75 part. 732 vari sub.

**CONSISTENZA, SUPERFICIE CONVENZIONALE E STIMA**

La consistenza del bene è data somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, ossia le superfici lorde moltiplicate per un coefficiente riduttivo attribuito in base alla destinazione d'uso per ottenere la cosiddetta superficie convenzionale.

- La superficie dei due balconi dell'appartamento è stata ridotta al 25%



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIALE DELLA RINASCITA, N. 114, EDIFICIO A, INTERNO 9, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	9,63 mq	9,63 mq	0,25	2,41 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,41 mq</b>		

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CATALDO (CL) - VIALE DELLA RINASCITA, N. 90/C, P. T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, dopo aver svolto una scrupolosa indagine di mercato sui beni simili e limitrofi, si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 780,00/mq commerciale per l'appartamento e di 600€/mq per il garage.

Detto valore tiene in conto tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive, dati metrici, caratteristiche costruttive, condizioni statiche, stato di conservazione e finiture ed infine situazione del mercato e in merito a domanda e offerta.

Si sono tenuti in debita considerazione i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Pertanto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 - Appartamento</b> San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, 114, edificio A, interno 9, piano 3	131,41 mq	780,00 €/mq	€ 102.499,80	100,00	€ 102.500,00
<b>Bene N° 2 - Garage</b> San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, piano T	25,00 mq	600,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00	€ 15.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 120.128,00</b>

I beni possono essere venduti anche singolarmente.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi

### DESCRIZIONE, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione, adibito a civile abitazione, è ubicato in contrada Vassallaggi, agro del comune di San Cataldo. La proprietà si raggiunge dalla strada provinciale n. 33, nel tratto che collega San Cataldo con Serradifalco.

Il fabbricato è distinto in catasto al N.C.E.U. di San cataldo al foglio 63 particella 259, sub 3, è dotato di una corte pertinenziale esterna di mq 3324 compresa l'aera di sedime del fabbricato, censita al catasto terreni foglio 63 San Cataldo part. 337, 340, 342. (Vedi All. L2/3, L2/3.1, L2/3.2)

Il fabbricato per il quale è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria, non è sottoposto a vincoli artistici e storici, così come il terreno di pertinenza non ricade in zona vincolata.

La villetta è stata realizzata negli anni '70, e probabilmente il nucleo iniziale ha subito un'ampliamento nel tempo.

Allo stato attuale l'immobile ha una copertura a due falde e si sviluppa su due elevazioni fuori terra, anche se il piano terra è parzialmente interrato.

Lo stabile dal punto di vista statico è in discrete condizioni, necessitano invece di manutenzione ordinaria l'intonaco esterno, per la presenza di alcune lesioni di lieve entità e macchie di umidità da risalita e, la pavimentazione esterna del portico al piano terra, lesionata da probabili movimenti del terreno sottostante.

L'interno, recentemente ristrutturato, presenta rifiniture di buona qualità, pavimenti in gres, rivestimenti di cucina e bagno in ceramica, sanitari in ottimo stato di manutenzione, gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande, le porte interne sono in tamburato del tipo economico.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono adeguati all'uso dell'immobile. Il riscaldamento dei vani è garantito dalla presenza di una caldaia, e alcuni vani sono altresì dotati di pompe di calore per il riscaldamento/raffrescamento. Tutti i vani sono dotati di illuminazione e aereazione adeguata.

Per la distribuzione degli spazi e le destinazioni d'uso e i mq degli stessi si rimanda alle piante ed alla planimetria catastale allegate. (Vedi rispettivamente All. L2/4 e 4.1 All. L2/7)

### NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo gli elaborati della Variante Generale di Revisione del PRG, e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale l'immobile ricade in zona "E - edilizia rurale e verde agricolo".

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo relativamente all'immobile in oggetto risultano:

- concessione edilizia in sanatoria n. 0036 del 25 settembre 1991 rilasciata in testa al [REDACTED] per la costruzione di capannoni e fabbricati destinati ad attività industriali (Vedi All. L2/9);
- concessione edilizia in sanatoria n. 0536 del 12 agosto 1997 rilasciata in testa a # [REDACTED] per cambio di destinazione ad uso residenziale di quattro edifici facenti parte di un complesso produttivo (Vedi All. L2/9);
- autorizzazione allo scarico fognario n. 4183 del 10 aprile 2003;
- certificato di abitabilità prot. n. 12863 del 2003.

Il fabbricato, non è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri ed è, come già stato detto, regolarmente censito al N.C.E.U. di San Cataldo al foglio 63 particella 259, sub 3.

Ma, alla data del sopralluogo la planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta non è risultata conforme, dal rilievo fotografico e metrico sono emerse le seguenti difformità:

- la diversa distribuzione degli spazi interni,
- tre piccoli vani realizzati in assenza di concessione,
- la presenza di un portico in legno lamellare adiacente quello in muratura (autorizzato)
- ed infine, la presenza di una piscina limitrofa al portico al piano terra (non autorizzata).

Nell' allegato L2/6 sono evidenziate le suddette parti abusive.

Inoltre, nelle tabelle che seguono si riportano i mq e la destinazione dei vani che compongono l'immobile, nella prima "Tab A" sono indicate le superfici assentite dalla concessione edilizia, mentre nella seconda "Tab B" le superfici dello stato di fatto (in grassetto le differenze).

La sottoscritta non ha potuto procedere all'aggiornamento della planimetria poiché purtroppo le opere abusive non possono essere oggetto di alcuna sanatoria, non rientrano nei casi di ammissibilità previsti dalla legge, in quanto gli indici di edificabilità della zona "E", ossia 0,03mc/mq, sono già stati saturati.

Inoltre, non è altresì possibile richiedere ampliamento volumetrico ai sensi del cosiddetto "Piano casa" Legge 6/2010 e proroghe art. 11 L. 26/2012, poiché l'immobile è già stato oggetto di sanatoria ai sensi della L. 47/85.

Per quanto sopra detto:

- la planimetria catastale **non è conforme**;
- la regolarità edilizia dell'immobile è inficiata dalla presenza di parti abusive non sanabili;
- la piscina può essere autorizzata ai sensi dell'art 36 dpr 280/2001 recepito con art. 14 L. R. 16/2016;
- solo dopo la rimessa in pristino dei luoghi con la demolizione delle parti abusive sarà possibile depositare il DOCFA per diversa distribuzione interna.

Nella stima del fabbricato sono messi in evidenza i costi per la demolizione delle parti non conformi, e per completare la documentazione.



TAB A VEDI PIANTA MQ ASSENTITI DA CONCESSIONE EDILIZIA

Descrizione	Superficie residenziale Netta	Superficie non residenziale Netta	Altezza	Piano
Letto	13,49 mq		2,86 m	T
Letto	15,08 mq		2,86 m	T
WC	3,78 mq		2,86 m	T
Corridoio	14,02 mq		2,86 m	T
Letto	12,06 mq		2,86 m	T
Ripostiglio	9,03 mq		2,86 m	T
Ripostiglio	13,21mq		2,86 m	T
Locale sgombero		22,22 mq	2,86 m	T
Forno		6,70 mq	2,86 m	T
Locale di sgombero		19,34 mq	2,86 m	T
<b>Locale caldaia</b>		<b>0 mq</b>		<b>T</b>
Portico		49,26 mq	2,86 m	T
Tettoia		0 mq		T
Ingresso	5,22 mq		2,80 m	1
Soggiorno	19,48 mq		2,80 m	1
Cucina	18,67 mq		2,80 m	1
WC	5,76 mq		2,80 m	1
Salone	27,12 mq		2,80 m	1
Ripostiglio	8,54 mq		2,80 m	1
<b>Lavanderia</b>	<b>0 mq</b>			<b>1</b>
<b>Terrazza scoperta a livello</b>		<b>77,74 mq</b>		<b>1</b>
Corte pertinenziale		3279,00 mq		

TAB B VEDI PIANTA MQ STATO DI FATTO

Descrizione	Superficie residenziale Netta	Superficie non residenziale Netta	Altezza	Piano
Letto	13,49 mq		2,86 m	T
Letto	15,08 mq		2,86 m	T
WC	<b>7,52 mq</b>		2,86 m	T
Corridoio	14,02 mq		2,86 m	T
Letto	12,06 mq		2,86 m	T
Ripostiglio	9,03 mq		2,86 m	T
Ripostiglio	13,21mq		2,86 m	T
Locale sgombero		22,22 mq	2,86 m	T
Forno		6,70 mq	2,86 m	T
Locale di sgombero		19,34 mq	2,86 m	T
<b>Locale caldaia</b>		<b>1,82 mq</b>	<b>2,86 m</b>	<b>T</b>
Portico		49,26 mq	2,86 m	T
Tettoia		42,80 mq		T
Ingresso	5,22 mq		2,80 m	1
Soggiorno	19,48 mq		2,80 m	1
Cucina	18,67 mq		2,80 m	1
WC	5,76 mq		2,80 m	1
Salone	27,12 mq		2,80 m	1
Ripostiglio	8,54 mq		2,80 m	1
<b>Lavanderia</b>	<b>7,34 mq</b>		<b>2,80 m</b>	<b>1</b>
<b>Terrazza scoperta a livello</b>		<b>66,80 mq</b>		<b>1</b>
Corte pertinenziale		3279,00 mq		

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto, condivide la stradella di accesso con altri immobili, poiché è stato inizialmente realizzato come facente parte di un complesso industriale e poi trasformato in abitazione.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnalano servitù gravanti sul bene in oggetto, ed altresì non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.



## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

---

Gli impianti sono adeguati all'uso dell'immobile anche se non hanno certificazione.

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica, e non se ne può predisporre la redazione poiché la planimetria catastale non è conforme.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDAZIONE]



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni (Vedi All. F).

## STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE IDENTIFICATO COME 3

---



L'appartamento in villa è occupato al momento dalla famiglia di [REDAZIONE] con regolare contratto di comodato d'uso gratuito registrato il 2 febbraio 2016 al n. 201 presso Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Caltanissetta. (Vedi All. L2/10)



## DATI CATASTALI

### Corrispondenza catastale

Come già anticipato nel paragrafo "Normativa urbanistica e regolarità edilizia" la planimetria **non** è conforme. Si riportano i dati risultanti dai certificati catastali ed in allegato la planimetria ad oggi depositata.

Il fabbricato è dotato di corte esterna di mq 3.324 compresa l'area di sedime del fabbricato censita al catasto terreni San Cataldo, foglio 63 particelle 337, 340 e 342.

La sottoscritta ha provveduto alla voltura poiche i suddetti terreni risultavano ancora intestati ai precedenti proprietari. (Vedi All. L2/3, L2/3.1, L2/3.2 e L2/2.)

### BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA IN SAN CATALDO (CL) - CONTRADA VASSALLAGGI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consisten.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
NCEU	63	259	3		A/3	1	11 vani	Totale: 268 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 250 m <sup>2</sup>	€ 298,25	P T-1		

Vedi Allegato L2/1 - visura storica dell'immobile NCEU fg. 63 part 259 sub 3 villetta

Catasto terreni										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	porz.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Rendita dominicale	Rendita agraria	Proprietario	
63	337		-	chiusa	2	00 17 55	€ 6,88	€ 3,67	tit. [REDACTED]	
63	340		-	chiusa	2	00 08 63	€ 3,34	€ 1,78	tit. [REDACTED]	
63	342		-	mandorleto	2	00 06 86	€ 3,90	€ 2,13	tit. [REDACTED]	

Vedi Allegato L2/2 - visura storica catasto terreni fg. 63 part 337, 340, 342 corte - volturati

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla presente si allegano la visura storica per immobile e le visure dei terreni che costituiscono la corte, a conferma dei dati della provenienza ventennale (Vedi allegati L2/1 e L2/2).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Come da certificazione notarile ex art. 567 cpc in fascicolo, redatta dal notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo in data 27/03/2014, i beni in oggetto sono pervenuti ai coniugi intestatari in virtù dell'atto di compravendita [REDACTED]

Pertanto per i beni in oggetto:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

## DATI CATASTALI PROPRIETA' LIMITROFA



Le particelle 337, 340 e 342 che costituiscono la corte del fabbricato confinano con i terreni identificati con le particelle nn. 470, 338, 339, 349, 30, 348 e 26 del foglio 63 del comune di San Cataldo.

## CONSISTENZA, SUPERFICIE CONVENZIONALE E STIMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	80,67 mq	105,03 mq	1,00	105,03 mq	2,86 m	T
Locale di deposito	48,26 mq	58,97 mq	0,60	29,48 mq	2,86 m	T
Portico a Piano terra	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	2,86 m	T
Portico a Piano terra	28,30 mq	28,30 mq	0,10	2,83 mq	2,86 m	T
Abitazione piano primo	92,13 mq	115,80 mq	1,00	115,80 mq	2,80 m	1
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	1
Terrazza	41,80 mq	41,80 mq	0,10	4,18 mq	0,00 m	1
Corte pertinenziale	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Corte pertinenziale	3279,00 mq	3279,00 mq	0,02	65,58 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>342,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>342,90 mq</b>		

La consistenza del bene è data somma delle “superfici ponderate” che compongono l’immobile, ossia le superfici lorde moltiplicate per un coefficiente riduttivo attribuito in base alla destinazione d’uso per ottenere la cosiddetta superficie convenzionale.

- il portico a piano terra è stato considerato al 35% per i primi 25mq e poi al 10%
- la terrazza al primo piano è stata considerata al 35% per i primi 25mq e poi al 10%
- i locali deposito al piano terra sono stati considerati al 50% poiché collegati ai vani principali
- la corte pertinenziale è stata considerata al 10% per i primi 25mq e poi al 2 %

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, dopo aver svolto una scrupolosa indagine di mercato sui beni simili e limitrofi, si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 650,00/mq commerciale.

Detto valore tiene in conto tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, orografia del terreno, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive, dati metrici, caratteristiche costruttive, condizioni statiche, stato di conservazione e finiture ed infine situazione del mercato e in merito a domanda e offerta. La banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio propone come valori di mercato lordo commerciale un range tra 530,00 e 780,00€/mq.

**PERTANTO:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi	348,80 mq	650,00 €/mq	€ 227.372,00	100,00	€ 227.370,00
<b>Valore di stima:</b>					€ 227.370,00

Cui eventualmente vanno detratti i seguenti costi

Demolizione delle porzioni abusive	1000,00 €
Trasformazione della tettoia in pergolato con smonto di coppi	1000,00 €
Richiesta autorizzazione per piscina art 36 dpr 280/2001 recepito con art. 14 legge regionale 16/2016	1000,00 €
Reduzione tipo mappale per inserimento in mappa piscine	600,00 €
Imposte catastali per tipo mappale	109,00 €
Presentazione docfa per variazioni planimetria catastale (rilievi già eseguiti)	300,00 €
Imposte catastali per docfa	50,00 €
Redazione di APE	250,00 €
<b>Totale costi</b>	<b>€ 4.309,00</b>

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - [REDACTED] Contrada Vassallaggi - San Cataldo (CL)



### DESCRIZIONE, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### **BENE N° 4 - [REDACTED] CONTRADA VASALLAGGI - SAN CATALDO**

I beni appartenenti a questo lotto costituiscono la proprietà su cui sorge [REDACTED] centro polivalente per lo sport e il tempo libero, sito in Contrada Vassallaggi-Roccella, nel territorio di San Cataldo, a pochi chilometri da Caltanissetta.

Il territorio è adagiato su una collina, da cui si può ammirare lo splendido panorama collinare dell'entroterra siciliano.

[REDACTED] insiste su area di 36.321 metri quadri, e per la sua centralità si propone come punto di sosta turistico e tappa obbligata per i visitatori della vicina area archeologica Vassallaggi e per le limitrofe riserve naturali Lago Sfondato, Lago Soprano, Monte Conca e Valle dell'Ilmera, e si raggiunge percorrendo la strada provinciale 33, nel tratto che collega San Cataldo con Serradifalco.

La suddetta strada ne segna il confine ovest mentre a Nord si trova un appezzamento di terreno destinato dalle previsioni di piano ad attrezzature sportive su cui insite un fabbricato rurale di antica costruzione (identificati nella presente rispettivamente Lotto 5 bene 6 e 7 e Lotto 4 bene 5), ad est confina con particelle di terreno di tipo agricolo mentre a sud è lambito da una strada vicinale.

Il lotto è interamente recintato per 720 m e sono presenti due cancelli automatizzati, prati e palme caratterizzano i camminamenti interni e gli spazi di manovra sono ben definiti.

È dotato di un ampio parcheggio, quasi 9000 mq dislocato in 4 settori, e si articola in varie zone ben disinte, poichè è composto da una serie di costruzioni atte all'accettazione, all'intrattenimento, alla ristorazione e la fornitura di servizi agli utenti, ma è anche un luogo ideale dove prendersi cura del proprio corpo in palestra o piscina.

In sintesi il parco è curato e funzionale, ricco di offerte ludiche e ricreative che certamente trovano il gradimento dei fruitori, anche se gli impianti sono ormai fortemente datati.

La struttura ludico sportiva ha assunto la sua conformazione con interventi edilizi realizzati prevalentemente dal 1996 al 2000.

[REDACTED] ha una dotazione impiantistica costituita da piscine e specchi di acqua all'aperto, attrazioni ludiche quali giochi e scivoli il cui funzionamento è garantito da apparecchiature e attrezzature quali sistemi di filtraggio, vasche di compensazione, pompe e apparati elettromeccanici.

Nella struttura si possono altresì organizzare meeting aziendali, convention e seminari poichè è dotata di sale attrezzate e ristorante.



Nello specifico entrando dal cancello principale si riscontrano due ampi parcheggi e proseguendo la strada verso destra si raggiunge la zona "sportiva" sostanzialmente costituita dall'edificio che ospita la piscina coperta, l'idromassaggio e la palestra. Nell'edificio al primo piano, sopra gli spogliatoi, è stato ricavato un ristorante pizzeria con cucina e sala da pranzo.

Alle spalle della piscina si trova un campo di calcio a otto affiancato da un piccolo edificio che ospita spogliatoi, servizi igienici ed infermeria.

Salendo per la strada a sinistra invece, si raggiunge la zona divertimento del parco composta lagune ludiche, ride splash e piscine di varie dimensioni che sono utilizzate anche da vasche di arrivo per gli acquascivoli, i kamikaze e i tubolari.

La zona ludica comprende anche il solarium, una pista per la ginnastica aerobica e un'area attrezzata per pic nic, il parco offre anche il servizio bar e ristorante ed in particolare.

A corredo dell'intera struttura vi sono: un edificio adibito ad uffici, vari magazzini, locali tecnici, e ovviamente gli impianti di depurazione, l'impianto antincendio e la cabina Enel.

Tutti gli edifici del parco sono in discreto stato di conservazione e ad oggi necessitano di interventi di manutenzione ordinaria soprattutto perché alcuni di loro sono adibiti ad un uso stagionale.

Gli ambienti sono salubri, adeguatamente areati ed illuminati l'intonaco, realizzato nei tre strati di finitura, è in buone condizioni, solo in alcune stanze sono presenti lesioni dell'intonaco poco significative e tracce di umidità da condensa.

I pavimenti sono prevalentemente in gres o ceramica, i rivestimenti delle cucine e dei bagni sono realizzati con piastrelle in ceramica e i sanitari sono in buono stato di manutenzione.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande, le porte interne sono in tamburato del tipo economico. Nessun ambiente ha rifiniture di lusso.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e adeguati all'uso dell'immobile.

Per quanto riguarda la produzione di acqua sanitaria ogni edificio è dotato di caldaie e di impianti di riscaldamento/raffrescamento.

Per la consistenza degli edifici e la distribuzione degli ambienti si rimanda ai paragrafi successivi, alle piante e alle planimetrie allegate alla presente.



## RILIEVI DEL CTU

I vari edifici sono censiti presso Agenzia delle Entrate – sez. Territorio di Caltanissetta, ma durante il sopralluogo e dall’analisi della documentazione la sottoscritta ha potuto constatare le seguenti inesattezze.

Per quanto riguarda la particella 403 del foglio 49 si rileva che:

- sulla planimetria non sono presenti alcuni edifici in legno, alcune delle tettoie e dei pergolati in particolare della zona pic nic.
- l’edificio “D” adibito a sala multiuso, sebbene abbia una planimetria catastale conforme ai luoghi, non è ben rappresentata sull’estratto di mappa infatti, ha una sagoma difforme poiché molto più piccola.
- nell’edificio denominato “A” un portico è stato chiuso con strutture precarie senza autorizzazione
- tra il portico dell’edificio “A” e l’edificio “D” – pagoda è stata realizzata la costruzione di un raccordo sempre in struttura precaria



## DATI CATASTALI E CRONISTORIA DEGLI STESSI

### Paragrafo aggiornato con precisazioni richieste durante l'udienza del 7 febbraio 2018

Alla presente si allegano le visure storiche, dalle quali è possibile esaminare la cronistoria catastale della particella 403 del foglio 49, e precisamente:

#### • **Catasto terreni**

La particella 403 del Foglio 49 Catasto Terreni si genera per fusione e soppressione di svariate particelle così come sotto meglio specificato con i seguenti Atti di Aggiornamento Catastale:

- Con il Tipo Mappale per VARIAZIONE GEOMETRICA del **10/11/1998 n. 1877.1/1998**, in atti dal 10 novembre 1998 per soppressione e fusione delle particelle 216, 217, 337, 336, 367, 368, 370 del foglio 49, si genera la particella 403 del foglio 49, superficie **15.531 mq**, classata alla qualità AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI;
- Con il Tipo Mappale per VARIAZIONE GEOMETRICA del **01/06/1999 n. 1075.1/1999**, in atti dal 01 giugno 1999 si accorpano le particelle 87, 253, 254, 255 e pertanto la particella 403 del foglio 49 assume la superficie definitiva di **36.321 mq**, e rimane classata alla qualità AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI;
- Con il Tipo Mappale per AMPLIAMENTO del **10/03/2000 n. 586.1/2000** protocollo n. 29566, è stata ampliata la sagoma in mappa del corpo "D" (pagoda). Questo ampliamento riguarda esclusivamente l'unità immobiliare censita con il sub 1.

Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi			Dati di classamento					Proprietario
Fg	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha arc ca	Reddito		
						Dominicale	Agrario	
49	403	-		Ente Urbano	3 63 21			

#### • **Catasto fabbricati**

Dopo aver costituito la particella 403 del fg 49 alla sezione Catasto Terreni, sono state presentate le seguenti pratiche DocFa (Denunce di nuova costruzione e variazione) al NCEU - Catasto URBANO, per censire gli immobili che costituiscono il parco:

- con Denuncia di NUOVA COSTRUZIONE del **16 novembre 1998 prot. n. D00742.1/1998** (partita 10004322 mod 58 - 854) è stata costituita una unica unità immobiliare, censita al foglio 49 con la particella 403 senza subalterni, con categoria "F3- IN CORSO DI COSTRUZIONE";
- con successiva Denuncia di variazione per DIVISIONE AMPLIAMENTO E ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO datata **15/06/1999 prot. n. C00393.1/1999** in atti dal 15/06/1999, è stata soppressa la particella 403 senza sub per generare le seguenti unità immobiliari
  - il **sub 1** che identifica l'impianto polisportivo- categoria D/6 - vedi **All. L3/9 visura storica**

- il **sub 2** che identifica il corpo uffici al piano 1 – categoria A/3 - **vedi All. L3/9 visura storica**

come sotto specificato

NCEU										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist	Sup. catastale	Rendita	P	Proprietario
49	403	1		D/6				€ 71.658,39		██████████
49	403	2		A/3	1	5,5 vani	92 m <sup>2</sup>	€149,13	-	██████████

- Con Denuncia di Variazione per **AMPLIAMENTO** del **17/03/2000 protocollo n. 29566** in atti dal **17/03/2000 (n. 586.1/2000)**, è stato modificato esclusivamente impianto polisportivo identificato al sub 1, per ampliamento e inserimento in mappa del corpo "D" pagoda. Gli edifici del parco sono censiti con le lettere da A ad E
- Si registra anche una Variazione per **CLASSAMENTO** del **12/09/2001** protocollo n **118027** in atti dal **12/09/2001 (n. 2122.1/2001)**.

Alla data della redazione della presente, dopo aver verificato la **non corrispondenza** dello stato di fatto con le planimetrie catastali depositate presso Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate, come già detto la sottoscritta ha predisposto una serie di operazioni atte a regolarizzare la situazione catastale.

In prima analisi si è verificato che, nonostante la denuncia di variazione del 17/03/2000, l'edificio "D" non risultava inserito in mappa, e si è prodotta adeguata istanza per l'inserimento dello stesso.

Si è reso necessario il rilievo celerimetrico appoggiato ai punti fiduciali per il successivo inserimento in mappa di ampliamenti e fabbricati non presenti in cartografia.

E infine, dopo aver verificato con rilievo metrico gli edifici costituenti il parco si è provveduto all'aggiornamento e/o inserimento di tutte le planimetrie

- Con redazione di tipo mappale e Denuncia di Variazione per **AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del **24/08/2017** protocollo n. **CL0047662** in atti dal **25/08/2017 (n. 5950.1/2017)**. Detta variazione ha inoltre comportato l'attribuzione aggiornata della rendita conformata su opportuna stima catastale ed ha modificato il sub 1 in sub 3.

Per quanto sopra detto:

#### DATI CATASTALI ALLA DATA ODIERNA (DOPO LE VARIARIAZIONI)

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Fg	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito		Proprietario	
						Dominicale	Agrario		
49	403			Ente Urbano	3 63 21			██████████	

NCEU										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita	P	Proprietario
49	403	2*		A/3	1	5,5 vani	92 m <sup>2</sup>	€149,13		
49	403	3**		D/6				€ 46.504,00		

Vedi certificato catastale

- \* La particella 403 sub 2 è censita alla categoria A/3 – abitazione di tipo economico ma, in effetti è destinata ed utilizzata come ufficio. Non è stato possibile modificarne la categoria catastale perchè nel comune di San Cataldo non è presente lo specifico classamento in categoria A/10 - ufficio.
- \*\* Le variazioni del 2017 hanno coinvolto solo ed esclusivamente la particella 403 sub 1 che è diventata **sub 3** con medesimo classamento D/6 – impianto sportivo, che è composta da impianti, accessori ed edifici identificati dal corpo "A" al corpo "I" come sotto specificati

Particella 403 foglio 49 sub 3		consistenza 36.321 mq
	Parcheggio	8.704 mq
	Camminamenti e Spazi di manovra	13.992 mq
	Solarium verde	6.400 mq
	Campo di calcetto	2180 mq
Corpo A	Servizi cucina, lavanderia e deposito	352,00 mq
Corpo A1	Portico	137,00 mq
Corpo B	Servizi e infermeria	100,00 mq
Corpo C	Magazzino	97,00 mq
Corpo D	Pagoda - Sala multiuso	763,00 mq
Corpo E	Servizi bar Ristorante	1344 mq
Piscina I1	Piscina Coperta	310,75 mq
Piscina I2	Piscina Idromassaggio Coperta	55,55 mq
Corpo F1	Deposito	94,00 mq
Corpo F2	Deposito	100,00 mq
Corpo F3	Deposito	111,00 mq
Corpo G1	Bar	54,00 mq
Corpo G2	Bar	109,00 mq
Corpo H1	Deposito	60,00 mq
Corpo H2	deposito	22,00 mq
Piscina I3	Piscine all'aperto	550,00 mq
Piscina I4	Piscina all'aperto	664,70 mq

## CORRISPONDENZA DEI DATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Nella nota di trascrizione n 6478/5339 del 27/06/2013 alla Sezione B – Immobili, il bene in oggetto è identificato come Immobile n. 1 censito al foglio 49 particella 403 senza sub. omettendo come spiegato nel paragrafo precedente, che la part. 403 sub 3 (ex sub 1) indica il parco mentre la part. 403 sub 2 censisce il 1 piano della palazzina uffici, generati catastalmente il 16 novembre del 1998.

Sebbene il riferimento catastale dell'immobile non corrisponde si rimanda alla nota esplicativa della Sezione D – Ulteriori informazioni (alla pagina 6 della succitata nota di trascrizione) nella quale “si precisa che sulla particelle 403 del foglio 49 di proprietà [REDACTED] insistono un impianto sportivo polivalente su un area di 36.321 mq, costituito da acquascivoli, posto ristori, gazebi, area picnic, solarium, laguna ludica, pista ginnastica, pista da ballo, ristorante, cucina, uffici, direzione, magazzini, locali termici, riserva idrica, impianto sollevamento, antincendio centrale termica parcheggi, ecc..., uffici ricezione, servizi ristorante bar, piscina coperta, vasca idromassaggio, campi di calcetto e di tennis ecc... il tutto con accessori, accessioni, costruzioni sopraelevazioni, pertinenze e dipendenze parti comuni degli edifici **tutto incluso e nulla escluso**”

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per i beni del lotto in oggetto sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Come da certificazione notarile ex art. 567 cpc in fascicolo, redatta dal notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo in data 27/03/2014, i beni in oggetto sono stati acquisiti dagli esecutati in virtù dei seguenti titoli:

- atto pubblico del 02/09/1998 rogato da [REDACTED]

- atto pubblico del 01/10/1998 rogato da [REDACTED]

- [REDACTED]

## PARTI COMUNI

---

Il bene non condivide spazi o porzioni di edifici con altre ditte, ma ogni edificio del parco insiste sullo stesso lotto e ne condivide gli spazi comuni.



## SERVITU', CENSO

---

Non si segnalano servitù gravanti sui beni in oggetto.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.



## DATI CATASTALI PROPRIETA LIMITROFA

---

La particella 403 confina ad ovest con la strada provinciale n 33, a nord con i terreni destinati anch'essi dal PRG a zona F censiti al foglio 49 particelle 186, 526 ex 81, 531 ex 83, 361, 360, 85, 357, 355, a est con le particelle a destinazione agricola 369, 371 e infine a sud con una strada vicinale.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita al 100%



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene oggetto della presente procedura è la sede legale e di attività della società debitrice.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San cataldo il 18 luglio 2016, (Vedi All. L3/12) e secondo gli elaborati della Variante Generale di Revisione del PRG, e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale si desume che:

- le particelle n. 72, n.151, n. 186, n. 187, n. 213, n. 228, n. 360, n. 361, n. 362 e porzione della n. 403 del foglio 49 ricadono in zona F "attrezzatura pubblica, attrezzatura turistico ricettiva e sportiva"
- le particelle n. 73, n. 187, porzione della n. 403 del foglio 49 ricadono in zona E "edilizia rurale e verde agricolo"

Le norme di attuazione del PRG normano all'art. 46 la "Zona F" e all'art 45 la "Zona E"

Zona F - Generalità e definizione: *"Le attrezzature pubbliche sono realizzate di norma dall'Amministrazione Comunale e/o dagli Enti preposti istituzionalmente alle varie attività. Al fine di corrispondere a particolari esigenze di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può delegare a terzi la realizzazione di attrezzature di propria pertinenza mediante apposita convenzione nella quale deve prevedersi il pubblico uso ed il vincolo perpetuo di destinazione indicata dal P.R.G. L'intervento di privati nella realizzazione di servizi ed attrezzature andrà valutato caso per caso alla luce del tipo d'opera da realizzare ed in base all'esistenza di specifiche norme di settore che consentano e regolino il suddetto intervento e, in ogni caso, dopo che sia stato verificato l'avvenuto soddisfacimento da parte dell'amministrazione pubblica degli standards urbanistici per quanto riguarda i servizi e le attrezzature. Nel dettaglio dette attrezzature sono state così indicate: ....*

Omissis .....

*Attrezzature per l'ospitalità: turistico ricettive -sportive*

*In queste zone è consentita la costruzione di impianti ed attrezzature che servano a costituire centri turistici ricettivi, di attrazione e di svago quali alberghi, pensioni, ristoranti, nights, bar e simili.*



Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti, nonché i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto, salvo per i locali di spettacolo;
- l'altezza degli edifici non può superare i m 20,00.

È consentita l'installazione di impianti tecnologici ivi compresi gli impianti di telecomunicazioni previsti dal codice delle comunicazioni elettroniche, approvato con decreto legislativo n. 259 dell'agosto 2003, recepito in Sicilia dall'art. 103 della legge regionale 28 dicembre 2004, n. 17.

Zona E - Generalità e definizione: "La zona agricola "E" è destinata all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale ed alle attività produttive e turistiche previste da norme specifiche (Art. 22 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 – Art. 23 della L.R. n. 71/78, ecc.).

Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. seguenti:

*Fabbricati destinati ad abitazione*

L'edificazione a scopo residenziale è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- lotto minimo m<sup>2</sup> 3.000;
- densità edilizia 0,03 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>;
- distanza dai confini m 5,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;
- altezza massima consentita HMAX = m 8,00;
- numero di piani consentiti: 2 piani fuori terra oltre al seminterrato;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5 e tettoie per una superficie massima di m<sup>2</sup> 25,00;
- sono consentiti volumi tecnici di cui al precedente art. 5;
- sono consentiti, altresì, depositi per attrezzi agricoli fino ad una superficie non superiore all'1,00% dell'area del lotto asservito alla costruzione residenziale.

L'altezza massima consentita al colmo è di m 8,00. Tali costruzioni possono sorgere in aderenza al fabbricato destinato alla residenza purché non vi siano comunicazioni dirette con quest'ultimo. Sono ammessi sottopalchi per un massimo del 25% della superficie assentita.

Per tali costruzioni viene rilasciato il relativo certificato di agibilità;

- i locali seminterrati o interrati non destinati ad abitazione (cantine, locali di sgombero, ecc.) non vanno conteggiati nel volume quando l'estradosso del solaio superiore sia ad una altezza media minore o uguale a 0,80 m in ciascun fronte. L'altezza massima utile interna consentita è di m 2,70, superando la quale il maggior volume sarà computato con quello massimo assentibile. Detti locali, sia interrati che seminterrati, sono consentiti nell'ambito della sagoma dell'edificio fuori terra ivi compresi portici e verande;

- la realizzazione di forni e/o barbecues, in quanto pertinenze del fabbricato, di altezza massima di m 3,00 al colmo della copertura, nonché le piscine private, è soggetta ad autorizzazione gratuita senza impegnare gli indici di edificazione.

#### *Case rifugio e depositi attrezzi*

Per lotti di terreno aventi estensione non inferiore a 2000 m<sup>2</sup> è ammessa la realizzazione di case rifugio e/o depositi di attrezzi della superficie massima complessiva di m<sup>2</sup> 20,00 e di altezza massima m 3,50. Devono essere rispettate le distanze dai confini e dai cigli stradali come riportato nel paragrafo precedente. Non sono ammessi portici né tettoie, nonché piani interrati o seminterrati. Interventi produttivi 57 Sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 22 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini dell'applicazione del citato articolo, le risorse naturali locali sono così indicate:

- Lavorazione e trasformazione di tutti i prodotti cerealicolo-foraggeri;
- Lavorazione e trasformazione della frutta indigena (mandorle, pesche, olive, ciliegie, albicocche, pere, pistacchi, ecc.);
- Lavorazione e trasformazione delle verdure e degli ortaggi;
- Lavorazione e trasformazione dell'argilla e degli inerti locali con esclusione degli impianti di confezionamento di conglomerati cementizi e bituminosi e loro manufatti.

#### *Agriturismo*

E' applicabile il disposto di cui all'art. 23 della legge regionale 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo per l'immobile in oggetto sono presenti le seguenti concessioni edilizie:

- concessione edilizia n. **03268 del 28/05/1996** rilasciata in testa alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente;
- concessione edilizia n. **03508 del 29/10/1998** variante della n. **03268 del 28/05/1996** rilasciata in testa alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente, n due campi di calcio ed uno da tennis con annesso attrezzature;
- concessione edilizia n. **03551 del 14/05/1998** rilasciata in testa alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente, n due campi di calcio ed uno da tennis con annesso attrezzature;
- concessione edilizia n. **03629 del 02/11/1998**, variante della n. **03551 del 14/05/1998** rilasciata in testa alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente con annessa attrezzatura;

- concessione edilizia n. **03703 del 19/05/99**, variante della n. **03268 del 28/05/1996** e della n. **03508 del 29/10/1998** rilasciata in testa alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente con annessa attrezzatura;
- concessione edilizia n. **03704 del 19/05/99**, variante della n. **03551 del 14/05/1998** e della n. **03629 del 02/11/1999** rilasciata in testa alla ditta [REDACTED] a per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente con annessa attrezzatura;
- concessione edilizia n. **03751 del 04/10/1999**, variante della n. **03268 del 28/05/1996** e della n. **03508 del 29/10/1998**, rilasciata in testa alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente
- concessione edilizia n. **03829 del 29/03/2000**, variante delle n. **03268 del 28/05/1996**, n. **03508 del 29/10/1998**, n. **03703 del 19/05/99** e della n. **03751/99 del 4/10/1999** rilasciata in testa alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente;
- concessione edilizia n. **03909 del 26/09/2000**, variante delle n. **03551 del 14/05/1998**, n. **03629 del 02/11/1998** e della n. **03704 del 19/05/99** rilasciata in testa alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente con attrezzatura annessa.



## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Gli impianti, realizzati sottotraccia sono adeguati all'uso dell'impianto polisportivo anche se non hanno certificazione. Per redigere APE con validità decennale la sottoscritta ha incaricato un tecnico di fiducia per censire l'impianto di riscaldamento, redigere libretto degli impianti e accatastare le caldaie.

(Vedi All. L3/16 e 17)

Per la centrale termica [REDACTED] ha una attestazione di rinnovo valida sino a marzo 2019.

Si allega APE e iscrizione al catasto energetico dei fabbricati solo per gli edifici dell'impianto polisportivo per cui la legge lo prescrive: per la porzione di edificio A adibita ad uffici ID **477540**, per l'edificio D - ID. **477546** e per l'edificio E ID **477549** (Vedi All. L3/15-16-17). In allegato anche l'elenco dei boiler, dei pannelli e dei climatizzatori nei vari edifici del parco. (Vedi All. L3/18)



## CONSISTENZA DEL LOTTO 3, SUPERFICIE CONVENZIONALE E STIMA

██████████ è composto da una serie di edifici disposti su un lotto di 36.321mq, gli edifici sono complementari fra loro nell'offrire servizi alla clientela, pertanto è consigliabile la vendita del lotto senza ulteriori suddivisioni.

Il lotto è articolato come descritto nella tabella che segue:

Destinazione principale		Superficie Lorda
Area complessiva del lotto		36.321 mq
Parcheggio		8.704 mq
Camminamenti e Spazi di manovra		13.992 mq
Solarium verde		6.400 mq
Campo di calcetto		2180 mq
Il lotto è interamente recintato per 720 m e sono presenti 2 cancelli		
Sub 2 Corpo A	Appartamento adibito a ufficio	104,00 mq
Sub 3 Corpo A	Servizi cucina, lavanderia e deposit	352,00 mq
Sub 3 Corpo A1	Portico	137,00 mq
Sub 3 Corpo B	Servizi e infermeria	100,00 mq
Sub 3 Corpo C	Magazzino	97,00 mq
Sub 3 Corpo D	Pagoda - Sala multiuso	763,00 mq
Sub 3 Corpo E	Servizi bar Ristorante	1344 mq
Sub 3 Piscina 11	Piscina Coperta	310,75 mq
Sub 3 Piscina 12	Piscina Idromassaggio Coperta	55,55 mq
Sub 3 Corpo F1	Deposito	94,00 mq
Sub 3 Corpo F2	Deposito	100,00 mq
Sub 3 Corpo F3	Deposito	111,00 mq
Sub 3 Corpo G1	Bur	54,00 mq
Sub 3 Corpo G2	Bur	109,00 mq
Sub 3 Corpo H1	Deposito	60,00 mq
Sub 3 Corpo H2	deposito	22,00 mq
Sub 1 Piscina 13	Piscine all'aperto	550,00 mq
Sub 3 Piscina 14	Piscina all'aperto	664,70 mq

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato è necessario fare alcune considerazioni.

Purtroppo il mercato immobiliare è il luogo dove si incontrano la domanda relativa agli immobili, e l'offerta degli stessi ed in questo momento la crisi che il nostro paese sta attraversando lo ha quasi completamente paralizzato. ██████████ sorge tra San Cataldo e Serradifalco in un contesto prevalentemente agricolo anche se, il lotto è limitrofo alle riserve naturali Lago Sfondato, Lago Soprano, Monte Conca e Valle dell'Ilmiera, e all'area archeologica Vassallaggi.

La viabilità principale è prevalentemente costituita da strade di tipo "provinciale" e/o "vicinale" non molto scorrevoli e poco attenzionate dalle amministrazioni competenti.

Il contesto micro territoriale offre un quadro di riferimento che probabilmente poco si adatta ad una iniziativa imprenditoriale nel campo dell'ospitalità turistico ricettiva.

Benchè ben curato nel suo complesso, il parco necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria poiché sottoposto al lento degrado che può subire una struttura vetusta che tra l'altro rimane inutilizzata per gran parte dell'anno.

Il metodo comparativo diretto non è particolarmente adatto ad una struttura a destinazione turistico-ricettiva – ricreativa per la mancanza di beni simili cui rapportarsi.

Questo metodo, infatti, semplice e veloce per la valutazione degli immobili, necessita di un quadro di riferimento coerente e attendibile ed in genere si applica agli immobili presenti nel territorio con elevata frequenza e di cui sono noti i prezzi di compravendita o canoni di locazione.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio non fornisce dati di riferimento per questa categoria di immobili.

Nel caso in esame è opportuno utilizzare un procedimento di stima analitico, come per esempio il procedimento del "Valore di riproduzione". In tal modo, la stima del valore di mercato, si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato in esame, per poi deprezzarlo con opportuni coefficienti di vetustà e di stato di manutenzione.

Pare superfluo dire che il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che si devono sostenere per realizzare un immobile che abbia le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, deprezzato con gli opportuni coefficienti, si deve aggiungere ovviamente, il valore di mercato dell'intera area di sedime su cui il fabbricato insiste.

Per il valore di mercato dell'area di sedime si rimanda alle considerazioni fatte per il Lotto 5 nel paragrafo stima.

L'area di sedime del parco ricade in zona F ed ha un potenziale edificatorio così come definito dal certificato di destinazione urbanistica. L'indice di fabbricabilità fondiaria non è al momento saturo pertanto, per cui il lotto ha anche un potenziale edificatorio residuo.

In conclusione la stima del lotto si è effettuata con il metodo a valore di costruzione, basato sul costo unitario medio di costruzione di immobili similari e sull'incidenza del costo dell'area di sedime, riducendo infine il valore a seconda della vetustà e dello stato di manutenzione degli immobili. Tenuto conto che l'impianto è stato costruito con interventi edilizi tra il 1996 e il 2000 sembra ragionevole applicare un coefficiente di vetustà pari al 16% ed un abbattimento del 25 % per stato di manutenzione.

In conclusione appare ragionevole utilizzare:

- per la porzione di corpo A destinata ad ufficio € 1.300,00/mq. lordo commerciale
- per i corpi A, B, ed E € 1.100,00/mq. lordo commerciale
- per il corpo D € 800,00/mq. lordo commerciale
- per gli edifici G e H realizzati in legno € 220,00/mq. lordo commerciale
- per i depositi e i magazzini € 500,00/mq. lordo commerciale
- per il portico del corpo A1 € 440,00/mq. lordo commerciale (pari al 40% di €1100,00)
- per le piscine coperte € 500,00/mq.

- piscina idromassaggio € 600,00/mq
- per le piscine scoperte € 450,00/mq.
- parcheggio e sistemazione spazi di manovra € 15,00/mq.
- solarium € 10,00/mq.
- campo di calcetto € 20,00/mq.

Destinazione principale		Superficie Lorda		€/mq	stima
Area complessiva del lotto		36.321	mq	35,00 €	1.271.235,00 €
Parcheggio		8704	mq	15,00 €	130.560,00 €
Camminamenti e Spazi di manovra		13.992	mq	10,00 €	139.920,00 €
Solarium verde		6.400	mq	10,00 €	64.000,00 €
Campo di calcetto		2180	mq	20,00 €	43.600,00 €
recinzione lotto		720	mq	7,00 €	5.040,00 €
cancelli automatici		2	n	2.500,00 €	5.000,00 €
Sub 2 Corpo A	Appartamento adibito a ufficio	104	mq	1.300,00 €	135.200,00 €
Sub 3 Corpo A	Servizi cucina, lavanderia e deposit	352	mq	1.100,00 €	387.200,00 €
Sub 3 Corpo A1	Portico	137	mq	440,00 €	60.280,00 €
Sub3 Corpo B	Servizi e infermeria	100	mq	1.100,00 €	110.000,00 €
Sub 3 Corpo C	Magazzino	97	mq	500,00 €	48.500,00 €
Sub 3 Corpo D	Pagoda - Sala multiuso	763	mq	900,00 €	686.700,00 €
Sub 3 Corpo E	Servizi bar Ristorante	1344	mq	1.100,00 €	1.478.400,00 €
Sub 3Piscina J1	Piscina Coperta	310,75	mq	550,00 €	170.912,50 €
Sub 3 Piscina J2	Piscina Idromassaggio Coperta	55,55	mq	600,00 €	33.330,00 €
Sub 3Corpo F1	Deposito	94	mq	500,00 €	47.000,00 €
Sub 3 Corpo F2	Deposito	100	mq	500,00 €	50.000,00 €
Sub 3 Corpo F3	Deposito	111	mq	500,00 €	55.500,00 €
Sub 3 Corpo G1	Bar	54	mq	220,00 €	11.880,00 €
Sub 3Corpo G2	Bar	109	mq	220,00 €	23.980,00 €
Sub 3Corpo H1	Deposito	60	mq	220,00 €	13.200,00 €
Sub 3 Corpo H2	deposito	22	mq	220,00 €	4.840,00 €
Sub 1 Piscina J3	Piscine all'aperto	550	mq	450,00 €	247.500,00 €
Sub 3 Piscina J4	Piscina all'aperto	664,7	mq	450,00 €	299.115,00 €
impianto di riscaldamento degli edifici comprensivo di caldaie pompe di calore			a corpo	40.000,00 €	40.000,00 €
Elementi strutturalmente connessi quali attrazioni e scivoli e apparecchiature dedicate al parco			a corpo	125.000,00 €	125.000,00 €
<b>Totale</b>					<b>5.687.892,50 €</b>
a detrarre deprezzamento per vetusta 16%					910.062,80 €
a detrarre deprezzamento stato di manutenzione 25%					1.365.094,20 €
<b>Sommano</b>					<b>3.412.735,50 €</b>



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale sito in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### **BENE N° 5 – FABBRICATO RURALE SITO IN CONTRADA VASSALLAGGI A SAN CATALDO**

Il fabbricato è sito in Contrada Vassallaggi- Roccella, nel territorio di San Cataldo, a pochi chilometri da Caltanissetta, nelle vicinanze dell'area archeologica Vassallaggi e delle riserve naturali Lago Sfondato, Lago Soprano, Monte Conca e Valle dell'Ilimera. L'immobile è adagiato su una collina, da cui si può ammirare lo splendido panorama collinare dell'entroterra siciliano. Ad esso si perviene percorrendo la strada provinciale 33 braccio Roccella.

L'edificio è stato costruito prima del 1967 e pertanto in assenza di licenza o concessione edilizia, non è sottoposto a vincoli artistici e storici, e non ricade in zona vincolata.

Il fabbricato rurale, è composto da una serie di unità immobiliari affiancate, che hanno destinazioni diverse, così come diverse sono le elevazioni fuori terra delle varie particelle immobiliari che lo compongono.

Al piano terra si trovano partendo da sinistra n. 3 locali adibiti a magazzini e una porzione di fabbricato destinata ad abitazione, dalla quale si accede al 1° piano, attraverso una scala interna. Infine da quest'ultimo, sempre attraverso una scala interna si accede ad un vano al piano mansarda. Il fabbricato è dotato di un portico e di una corte di pertinenza.

È una struttura in muratura continua, i vani sono ben areati ed illuminati, l'intonaco esterno è in discrete condizioni, solo in alcuni punti si riscontrano dei distacchi e alcune tracce di umidità.

I magazzini al piano terra sono in buone condizioni da un punto di vista statico ma necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

L'appartamento invece, è in buone condizioni, sia dal punto di vista statico, sia dal punto di vista della manutenzione. È un ambiente salubre, ben mantenuto, senza rifiniture di lusso: gli infissi sono in alluminio anodizzato con serrande in Pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di discreta qualità, così come i sanitari.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario, della fornitura di rete elettrica, gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono adeguati all'uso dell'immobile. Il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti è garantito da pompe di calore, non vi sono termosifoni forse perché destinato ad un uso prevalentemente stagionale.

Per la distribuzione degli spazi e le destinazioni d'uso si rimanda alle piante ed alle planimetrie catastali allegate.



Come già detto l'antico fabbricato è composto da una serie di unità immobiliari affiancate, che si affacciano su una corte comune, censite catastalmente, alla data del sopralluogo, al foglio di mappa 49 del Comune di San Cataldo con le particelle 81, 525 ex 80, 79, 78, 524 ex 77, 76, 75, 74, mentre la corte comune è identificata con il numero 83.

Il confronto tra l'estratto del foglio di mappa e l'aereofotogrammetria mette subito in evidenza alcune incongruenze, che saranno esplicate nelle pagine seguenti.

Nella Tabella che segue sono riassunte le informazioni tratte dalle visure catastali all'atto dell'incarico.



Catasto	FG	Part.	Sub	Piano	Cat. Catastale	Plan	sup. area sedime	Proprietà	Quota
T	49	B1			Area Fabb Demolito	no	80,00	[REDACTED]	Eniteusi 1/1 concedente
T	49	525 (ex B0)			Ente Urbano		80,00	PARTITA SPECIALE	
F	49	525 (ex B0)	1	T	C/2 di 1^		50,00	[REDACTED]	1/1
T	49	79			Ente Urbano		30,00	PARTITA SPECIALE	
F	49	79	1	T	C/2 di 2^		17,00	[REDACTED]	1/1
T	49	78			Ente Urbano		42,00	PARTITA SPECIALE	
F	49	78	1	T	C/2 di 2^		28,00	[REDACTED]	Eniteusi 1/1 concedente
F	49	78 79	2 2	1	A/4 di 1^		5 vani	[REDACTED]	1/1
T	49	524 (ex 77)		T	C/2 di 1^		46,00	[REDACTED]	Eniteusi 1/1 concedente
T	49	76			Ente Urbano		53,00	PARTITA SPECIALE	
F	49	76	1	T	C/2 di 2^		20,00	[REDACTED]	1/1
T	49	75*			FABBR PROM		30,00	PARTITA SPECIALE	1/1
T	49	75*	1		PORZ RUR FP			[REDACTED]	1/1
F	49	75* 76*	2 2	1	A/5 di 1^		3 vani	[REDACTED]	1/1
* la particella 75 non risulta nell'atto di pignoramento									
T	49	74			FR DIV SUB		28,00	PARTITA SPECIALE	
T	49	74	1		PORZ DI FR			[REDACTED]	1/1
T	49	74	2		PORZ DI FR			[REDACTED]	Eniteusi 1/1 concedente
T	49	B3			CORTE			part 74 sub 1 e sub 2, part 75 sub 1, part 76 sub 1, part 77 part 79 sub 1, part 80, part 81, part 82	



In sintesi, alla data del sopralluogo, la situazione è la seguente:

1. Come si evince dalla colonna proprietà della tabella precedente, infatti, le unità immobiliari non hanno lo stesso titolo di proprietà, e in alcuni casi è presente anche il diritto del concedente o enfiteusi, [REDACTED]
2. l'immobile individuato con la particella n. 81 del foglio 49 non è un fabbricato demolito, anzi, trattasi di unità immobiliare adibita a magazzino perfettamente funzionale, e sulla stessa grava il diritto del concedente in testa a "[REDACTED]";
3. l'immobile identificato con la particella n. 525 (ex part. 80) è un magazzino, è dotato di planimetria catastale non conforme ai luoghi;
4. l'unità immobiliare identificata alla particella n. 79 sub 1 è un magazzino, dotato di planimetria catastale non conforme ai luoghi;
5. l'unità immobiliare identificata alla particella n. 78 sub 1 censita alla categoria magazzino, è dotato di planimetria catastale non conforme ai luoghi, inoltre, di fatto è una porzione di appartamento;
6. la particella 79 sub 2 graffata alla 78 sub 2 è una unità immobiliare a destinazione abitativa catastalmente individuata al piano primo, priva di planimetria catastale e accessibile esclusivamente, mediante scala interna, dalla sottostante unità immobiliare censita con la part. 78 sub 1. Di fatto la stessa si amplia anche sulla limitrofa part. 524 e al soprastante piano mansarda sulla proiezione della part. 78.
7. la particella n. 524 (ex 77) del foglio 49, catastalmente individuata al solo piano terra con destinazione a magazzino, in realtà è una unità immobiliare con destinazione abitativa che si estende anche al soprastante piano primo, è collegata internamente con le limitrofe particelle ed ha planimetria catastale difforme ai luoghi, sulla stessa grava il diritto del concedente in testa a "[REDACTED]";
8. la particella n. 76 sub 1, di fatto una unità immobiliare con destinazione magazzino a piano terra con antistante portico avente planimetria non conforme;
9. sulle aree di corte antistanti le particelle 76 e 524 è stata costruita una unica tettoia con struttura in muratura e copertura in legno e tegolato;
10. la particella n. 76 sub 2 graffata alla 75 sub 2 catastalmente identificata al piano primo con destinazione abitativa ed intestata alla ditta [REDACTED], di fatto non esiste sui luoghi;
11. la particella 75 sub 1 catastalmente porzione di fabbricato promiscuo intestata a [REDACTED] è stata demolita;
12. la particella 74 sub 1 catastalmente porzione di fabbricato rurale è stata demolita;
13. la particella 74 sub 2 catastalmente porzione di fabbricato rurale, sulla quale grava il diritto del concedente in testa a [REDACTED], è stata demolita;
14. la particella 83 è censita come corte delle particelle n part 74 sub 1 e sub2, part 75 sub 1, part 76 sub 1, part 77 part 79 sub 1, part 80, part 81, part 82 come da annotazione in visura;

15. in aderenza alle particelle 524 e 76 sub 1 esiste una tettoia in muratura che ricade in parte sulle corti pertinenziali di dette particelle, ed in parte occupa una porzione della predetta corte censita con la part. 83.
16. Sulle particelle 74 e 75, è stato realizzato abusivamente un fabbricato in profilato zincato delle dimensioni in pianta di m 12,00 x 9,50 circa e altezza media di 4,65m (m 5,10-4,20)
17. si precisa, altresì, che la particella n 75<sup>1</sup> del foglio 49, di proprietà altra ditta, non è citata nell'atto di pignoramento pur essendo interclusa fra due particelle interessate dal procedimento;
18. [REDACTED] ha acquistato la proprietà dell'antico fabbricato "così come trovati" con atto rogato da [REDACTED], pertanto, solo nel 2020 sarà eventualmente possibile avviare un procedimento di usucapione per l'acquisto della part. 75.
19. Infine, si fa presente che il fabbricato censito alla particella 82 di proprietà altra ditta, è di fatto demolito e l'area di sedime dello stesso è inglobata nella recinzione di proprietà [REDACTED] per effetto di un accordo verbale tra i proprietari senza alcun atto notarile.

Per quanto sopra detto, nell'intento di regolarizzare la situazione catastale dell'antico immobile è stato necessario effettuare una serie di procedure presso l'agenzia del territorio di Caltanissetta e pertanto, la sottoscritta ha richiesto e ottenuto l'autorizzazione di potersi avvalere di un collaboratore esperto in pratiche catastali.



<sup>1</sup> **Sempre in tema di precisazioni:**

le particelle 75 sub 1 e 75 sub 2 graffata con 76 sub 2 non fanno parte della procedura esecutiva immobiliare perché sono intestate rispettivamente a [REDACTED]

La sottoscritta ha effettuato una ricerca presso la conservatoria dell'Agenzia delle entrate di Caltanissetta e ha ritrovato al n. 6579/41 la trascrizione di un atto che di seguito si riporta perché non esiste in format telematico.

"[REDACTED] stata registrata la nota di trascrizione risultante dall'atto [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] di un piccolo fabbricato rurale sito in contrada Vassallaggi di San cataldo composto da una stalletta (75 sub 1) e cameretta soprastante ancora rustica e quasi caduta e scala a giorno ubicata nel casamento grande [REDACTED]  
[REDACTED]".



## DATI CATASTALI PRIMA DELLE VARIAZIONI

Catasto terreni (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria	Proprietario
49	74	1	1	Porzione di fabbricato		00 00			██████████
49	76	1		soppresso		00 00			██████████
49	77			soppresso		00 00			██████████
49	524 ex 77			Ente urbano		00 91			██████████ diritto del concedente
49	80			soppresso		00 00			██████████
49	525 ex 80			Ente urbano		00 80			██████████
49	81			Area di fabbricato dm		00 00			██████████ diritto del concedente
49	83			Corte		01 60 00			part 74 sub 1 e sub2 part 75 sub 1 * part 76 sub 1 part 77 part 79 sub 1 part 80 part 81 part 82**
*Part 75 sub 1 di proprietà ██████████									
**Part 82 di proprietà ██████████ concedente									

NCEU										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	P	Proprietario
49	76	1		C/2	2	20 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	€ 33,05		██████████
49	524 ex 77			C/2	2	20 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	€ 33,05		██████████
49	78	1		C/2	2	28 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	€ 46,27		██████████ diritto del concedente
49	78 79	2 2		A/4	1	5 vani		€ 85,22		██████████
49	79	1		C/2	2	17 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	€ 28,10		██████████
Vedi certificati catastali allegati										

ASTE GIUDIZIARIE.it



NCEU											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	P	Proprietario	
49	75 76	2 2		A/5	1	3 vani		€ 27,89		[REDAZIONE]	

Catasto terreni (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	porz.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Rendita dominicale	Rendita agraria	Proprietario	
49	75	1	5	Porzione di fabbricato		00 00			[REDAZIONE]	

### DATI CATASTALI ALLA DATA ODIERNA (DOPO LE VARIARIAZIONI)

Per regolarizzare la situazione catastale degli immobili del lotto, sono state eseguite le opportune variazioni che hanno interessato sia l'aggiornamento della mappa, mediante redazione e presentazione di atti di aggiornamento cartografico, sia la denuncia di variazioni interne e/o nuove costruzioni mediante predisposizione e presentazione delle necessarie pratiche DocFa, al catasto urbano, per le ragioni che sono già state espresse nel paragrafo precedente.

Nello specifico:

- si è provveduto ad effettuare il rilievo celerimetrico appoggiato su punti fiduciali per l'inserimento in mappa delle porzioni e degli ampliamenti mancanti;
- sono stati rilevati tutti gli immobili per redigere le piante e ridefinirne tutte le planimetrie degli catastali;
- è stato presentato un tipo mappale per inserimento in mappa del fabbricato insistente sulla particella ex 81 erroneamente indicata come area di fabbricato demolito;
- si è variata la destinazione d'uso di alcuni immobili, precedentemente censiti come magazzini, ma di fatto adibiti ad abitazione;
- per le porzioni di fabbricato a destinazione abitativa A/4, di fatto costituenti tutte insieme un'unica unità immobiliare, non è stato possibile procedere con una fusione catastale, poiché gravate da differenti diritti di proprietà, ma sono state create più UIU- unità immobiliari unite di fatto tra loro con rendita attribuita ai soli fini fiscali;
- inoltre, sono stati presentati ben tre tipi mappali per l'accatastamento di un portico contiguo alle particelle 524 e 76, ricadente in parte sulle corti esclusive di queste ultime, ed in parte ricadente sulla corte comune censita con la part. 531 ex 83.
- dalla corte comune (ex. Part. 83) è stata stralciata la part. 532 successivamente denunciata al catasto urbano come "bene comune censibile" a tutti gli aventi diritto alla predetta corte comune, alla quale è stata attribuita la categoria C/2 (magazzino) in assenza di specifico classamento;

- per l'intero portico è stata predisposta domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare all'ufficio tecnico di San Cataldo;
- infine, si è provveduto a chiedere la variazione culturale da fabbricato rurale ad area di fabbricato demolito, relativamente alla part. 74, dato che su questa non insiste più l'originario immobile. La variazione è stata eseguita d'ufficio con proprietà attribuita in quote provvisorie da definire con atto pubblico;
- non è stato possibile sanare il fabbricato in profilato zincato delle dimensioni in pianta di m 12,00 x 9,50 circa e altezza media di 4,65m (m 5,10-4,20) abusivamente costruito sulla sua area di sedime, poiché in parte ricade anche sulla particella 75 di proprietà altra ditta.

Permane la presenza di concedente ed enfiteuta per alcune particelle, [REDACTED]

La situazione catastale dell'intero fabbricato rurale è schematizzata nelle tabelle che seguono vedi allegati L4.

	Dati identificativi				Dati di classamento						
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	P	Proprietario
NCEU	49	76	3 ex 1		A/4	2	1,5 vani	20 m <sup>2</sup>	€ 29,83		[REDACTED]
NCEU	49	524 ex 77	1		A/4	2	3,5 vani	102 m <sup>2</sup>	€ 69,59		[REDACTED] diritto del concedente
NCEU	49	78	3 ex s 1		A/4	2	2,5 vani	50 m <sup>2</sup>	€ 49,71		[REDACTED] diritto del concedente
NCEU	49	78 79	4 3		A/4	1	4,5 vani	91 m <sup>2</sup>	€ 89,48		[REDACTED]
		ex 78s2 e 79s2									
NCEU	49	79	1		C/2	2	19 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	€ 31,40		[REDACTED]
NCEU	49	525 ex 80	1		C/2	2	50 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	€ 79,53		[REDACTED]
NCEU	49	526 ex 81	1		C/2	2	25 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	€ 41,32		[REDACTED] diritto del concedente
NCEU	49	532			C/2	2	19 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	€ 27,48		[REDACTED] e gli aventi diritto alla corte

Catasto terreni (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	porz.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Rendita dominicale	Rendita agraria	Proprietario		
49	74			Area di fabbr demolito		00 00			[REDACTED] diritto del concedente		
49	531 ex 83			Corte		01 40 00			part 74, part 75 sub 1 e part 76 sub 1 part 525 (ex part 77) 78 sub 3 (ex sub 1) part 79 sub 1 part. 525 (ex part 80) part 526 (ex part 81) part 82		

## PARTI COMUNI

L'immobile fin ora denominato "antico fabbricato" insiste su una corte comune censita alla particella 83 del foglio 49. Detta corte, è comune alle particelle del foglio 49 di San Cataldo di seguito elencate: part. 74 sub 1 e sub2, part. 75 sub, part. 76 sub 1, part. 77, part. 79 sub 1, part. 80, part. 81, part. 82 che non hanno lo stesso intestatario.

Inoltre, le particelle contigue condividono le fondazioni, il tetto ed i muri perimetrali.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come già detto, alcune unità immobiliari che costituiscono l'antico fabbricato presentano nell'intestazione il diritto del concedente e precisamente:

	Dati identificativi				Dati di classamento						Proprietario	
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	P		
terreni	49	74			Area di fubb demolito							[REDACTED] diritto del concedente
NCEU	49	524 ex 77	1		A/1	2	3,5 vuni	102 m <sup>2</sup>	€ 69,59			[REDACTED] diritto del concedente
NCEU	49	78	3 ex s 1		A/1	2	2,5 vuni	50 m <sup>2</sup>	€ 49,71			[REDACTED] diritto del concedente
NCEU	49	526 ex 81	1		C/2	2	25 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	€ 41,32			[REDACTED] diritto del concedente
NCEU	49	532			C/2	2	19 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	€ 27,48			[REDACTED] e gli aventi diritto alla corte

Vedi certificato catastale - Allegati L4

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Cataldo il 18 luglio 2016, (Vedi All. L4/20) e secondo gli elaborati della Variante Generale di Revisione del PRG, e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale si desume che:

- le particelle n. 72, n.151, n. 186, n. 187, n. 213, n. 228, n. 360, n. 361, n. 362 e porzione della n. 403 del foglio 49 ricadono in zona F "attrezzatura pubblica, attrezzatura turistico ricettiva e sportiva"

- le particelle n. 73, n. 187, porzione della n. 403 del foglio 49 ricadono in zona E "edilizia rurale e verde agricolo"

Le norme di attuazione del PRG normano all'art. 46 la "Zona F" e all'art 45 la "Zona E"

*Zona F - Generalità e definizione: "Le attrezzature pubbliche sono realizzate di norma dall'Amministrazione Comunale e/o dagli Enti preposti istituzionalmente alle varie attività. Al fine di corrispondere a particolari esigenze di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può delegare a terzi la realizzazione di attrezzature di propria pertinenza mediante apposita convenzione nella quale deve prevedersi il pubblico uso ed il vincolo perpetuo di destinazione indicata dal P.R.G. L'intervento di privati nella realizzazione di servizi ed attrezzature andrà valutato caso per caso alla luce del tipo d'opera da realizzare ed in base all'esistenza di specifiche norme di settore che consentano e regolino il suddetto intervento e, in ogni caso, dopo che sia stato verificato l'avvenuto soddisfacimento da parte dell'amministrazione pubblica degli standards urbanistici per quanto riguarda i servizi e le attrezzature. Nel dettaglio dette attrezzature sono state così indicate: ....*

*Omissis .....*

#### *Attrezzature per l'ospitalità: turistico ricettive -sportive*

*In queste zone è consentita la costruzione di impianti ed attrezzature che servano a costituire centri turistici ricettivi, di attrazione e di svago quali alberghi, pensioni, ristoranti, nights, bar e simili.*

*Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti, nonché i seguenti parametri:*

- rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto, salvo per i locali di spettacolo;
- l'altezza degli edifici non può superare i m 20,00.

*E'consentita l'installazione di impianti tecnologici ivi compresi gli impianti di telecomunicazioni previsti dal codice delle comunicazioni elettroniche, approvato con decreto legislativo n. 259 dell'agosto 2003, recepito in Sicilia dall'art. 103 della legge regionale 28 dicembre 2004, n. 17.*

*Zona E - Generalità e definizione: "La zona agricola "E" è destinata all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale ed alle attività produttive e turistiche previste da norme specifiche (Art. 22 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 - Art. 23 della L.R. n. 71/78, ecc.).*

*Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. seguenti:*

#### *Fabbricati destinati ad abitazione*

*L'edificazione a scopo residenziale è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:*

- lotto minimo m<sup>2</sup> 3.000;

- densità edilizia 0,03 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>;
- distanza dai confini m 5,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;
- altezza massima consentita HMAX = m 8,00;
- numero di piani consentiti: 2 piani fuori terra oltre al seminterrato;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5 e tettoie per una superficie massima di m<sup>2</sup> 25,00;
- sono consentiti volumi tecnici di cui al precedente art. 5;
- sono consentiti, altresì, depositi per attrezzi agricoli fino ad una superficie non superiore all'1,00% dell'area del lotto asservito alla costruzione residenziale.

L'altezza massima consentita al colmo è di m 8,00. Tali costruzioni possono sorgere in aderenza al fabbricato destinato alla residenza purché non vi siano comunicazioni dirette con quest'ultimo. Sono ammessi soppalchi per un massimo del 25% della superficie assentita.

Per tali costruzioni viene rilasciato il relativo certificato di agibilità;

- i locali seminterrati o interrati non destinati ad abitazione (cantine, locali di sgombero, ecc.) non vanno conteggiati nel volume quando l'estradosso del solaio superiore sia ad una altezza media minore o uguale a 0,80 m in ciascun fronte. L'altezza massima utile interna consentita è di m 2,70, superando la quale il maggior volume sarà computato con quello massimo assentibile. Detti locali, sia interrati che seminterrati, sono consentiti nell'ambito della sagoma dell'edificio fuori terra ivi compresi portici e verande;
- la realizzazione di forni e/o barbecues, in quanto pertinenze del fabbricato, di altezza massima di m 3,00 al colmo della copertura, nonché le piscine private, è soggetta ad autorizzazione gratuita senza impegnare gli indici di edificazione.

#### *Case rifugio e depositi attrezzi*

Per lotti di terreno aventi estensione non inferiore a 2000 m<sup>2</sup> è ammessa la realizzazione di case rifugio e/o depositi di attrezzi della superficie massima complessiva di m<sup>2</sup> 20,00 e di altezza massima m 3,50. Devono essere rispettate le distanze dai confini e dai cigli stradali come riportato nel paragrafo precedente. Non sono ammessi portici né tettoie, nonché piani interrati o seminterrati. Interventi produttivi 57 Sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 22 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini dell'applicazione del citato articolo, le risorse naturali locali sono così indicate:

- Lavorazione e trasformazione di tutti i prodotti cerealicolo-foraggeri;
- Lavorazione e trasformazione della frutta indigena (mandorle, pesche, olive, ciliegie, albicocche, pere, pistacchi, ecc.);
- Lavorazione e trasformazione delle verdure e degli ortaggi;
- Lavorazione e trasformazione dell'argilla e degli inerti locali con esclusione degli impianti di confezionamento di conglomerati cementizi e bituminosi e loro manufatti.

#### *Agriturismo*

È applicabile il disposto di cui all'art. 23 della legge regionale 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'antico fabbricato costruito prima del 1941, senza licenza o concessione edilizia, è conforme agli strumenti urbanistici, non è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un punto di vista urbanistico è necessario regolarizzare la tettoia che aggetta sulla corte comune con istanza di concessione in sanatoria da presentare presso ufficio tecnico del Comune di San Cataldo.

## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

---

Per l'immobile in oggetto non risulta agli atti alcun certificato di abitabilità.

In seguito al sopralluogo, si può affermare che gli impianti, realizzati sottotraccia sono adeguati all'uso dell'immobile anche se non hanno certificazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile non era dotato dell'attestato di prestazione energetica, pertanto la sottoscritta lo ha redatto depositato al catasto energetico dei fabbricati I.D. 477535. (Vedi All. L4/22)

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili suddetti, appartengono a:



Ma su alcune unità immobiliari grava il diritto del concedente o enfiteusi

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Gli immobili sono occupati dai titolari.

## CONFINI E DATI CATASTALI PROPRIETÀ LIMITROFA

---

Come si evince dallo stralcio dell'estratto del foglio di mappa il fabbricato, confina con le particelle 403, 186, e con la corte comune denominata 531 ex 83.

A sua volta la suddetta corte confina con le particelle 186, 151, 152, 362, 82, 338, 85, 361 sempre del del foglio 49 di San Cataldo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Alla presente si allegano la visura storiche per immobile dalle quali è deducibile la cronistoria catastale, i dati catastali confermano i dati della provenienza ventennale e dalla quale si evince che l'impianto meccanografico risale per alcune particelle al 21 giugno del 1977, per altre invece al 30 giugno del 1987.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Come da certificazione notarile ex art. 567 cpc in fascicolo, redatta dal notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo in data 27/03/2014, i beni in oggetto sono pervenuti ai coniugi intestatari in virtù dei seguenti titoli di proprietà:

- [REDACTED]

Pertanto per i beni in oggetto:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

## CONSISTENZA, SUPERFICIE CONVENZIONALE E STIMA

È consigliabile la vendita del bene senza ulteriori suddivisioni.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	90,90 mq	117,40 mq	0,60	70,44 mq	3,37 m	T
Magazzino	8,27 mq	11,09 mq	0,60	6,65 mq	270,00 m	T
Abitazione e piano terra	62,78 mq	99,17 mq	1,00	99,17 mq	3,00 m	T
Balcone p T	5,12 mq	5,12 mq	0,25	1,28 mq		
Abitazione p 1	91,90 mq	118,36 mq	1,00	118,36 mq	3,00 m	T
Balcone	2,36 mq	2,36 mq	0,25	0,59 mq	3,00 m	T
Mansarda	19,01 mq	25,38 mq	0,80	20,30 mq	3,00 m	T
Portico	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	3,00 m	T
Portico	28,11 mq	29,36 mq	0,10	2,94 mq	3,00 m	1
Corte pertinenziale	11,62 mq	11,62 mq	0,10	1,16 mq	2,58 m	2
Corte pertinenziale	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Corte pertinenziale	8,45 mq	8,45 mq	0,02	0,17 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>332,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>332,31 mq</b>		

La consistenza del bene è data somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, ossia le superfici lorde moltiplicate per un coefficiente riduttivo attribuito in base alla destinazione d'uso per ottenere la cosiddetta superficie convenzionale:

- Il magazzino è stato considerato al 60%
- il portico a piano terra al 35% per i primi 25mq e poi al 10%
- i balconi scoperti sono stati ridotti al 25%
- le corti pertinenziali esclusive vengono considerate al 10% per i primi 25mq e poi al 2 %



Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, dopo aver svolto una scrupolosa indagine di mercato sui beni simili e limitrofi, si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 265,00/mq commerciale.

Detto valore tiene in conto tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ubicazione, dati metrici, caratteristiche costruttive, condizioni statiche, stato di conservazione e finiture ed infine situazione del mercato e in merito a domanda e offerta.

Si sono tenuti in debita considerazione i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che propone come valori di mercato €/mq, min 195,00 €/mq e max 290,00 €/mq.

**PERTANTO:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato rurale San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi	332,31 mq	265,00 €/mq	€ 88.062,15	100,00	€ 88.000,00
Valore di stima:					€ 88.000,00



## LOTTO 5

Il lotto è formato da un appezzamento di terreno sito in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi.

Il suddetto appezzamento si suddivide in due porzioni; (poiché su alcune particelle grava il diritto del concedente):

- **Bene N° 6** - Appezzamento di terreno sito in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi  
Censito al foglio 49 particelle 361, 73, 186, 187
- **Bene N° 7** - Appezzamento di terreno sito in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi  
Censito al foglio 49 particelle 72, 213, 151, 228, 362

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### BENE N° 6 E 7 - APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN SAN CATALDO (CL) - CONTRADA VASSALLAGGI

L'appezzamento di terreno di cui trattasi è sito in Contrada Vassallaggi- Roccella, nel territorio di San Cataldo, a pochi chilometri da Caltanissetta, ad esso si arriva percorrendo la strada provinciale n. 33 "Braccio Roccella". Il territorio, è limitrofo alla vicina area archeologica Vassallaggi e alle vicine riserve naturali Lago Sfondato, Lago Soprano, Monte Conca e Valle dell'Immera, è adagiato su una collina, da cui si può ammirare lo splendido panorama collinare dell'entroterra siciliano.

Si estende per 16.540 mq e su di esso sono presenti diversi tipi di colture.

Dalle prescrizioni di piano ricade prevalentemente in zona F - Attrezzature per l'ospitalità: turistico ricettive - sportive, ed una piccola porzione in zona E - verde agricolo.

Il terreno è censito al Catasto terreni del comune di San Cataldo al foglio 49 così come specificato nelle tabelle che seguono, l'appezzamento è stato suddiviso in due blocchi Bene 6 e Bene 7 in funzione della diversa titolarità. Nella colonna proprietà infatti, si evince che sulle particelle del secondo blocco è presente il diritto del concedente.

BENE 6 - Catasto terreni (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	porz	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria	Proprietario
49	361			Seminativo		00 01 00	€ 0,59	€ 0,15	██████████
49	73			Seminativo Arborato		00 16 00	€ 9,92	€ 2,18	██████████
49	186			Seminativo Arborato	1	00 82 10	€ 50,88	€ 12,72	██████████
49	187			Seminativo Arborato	1	00 00 10	€ 0,06	€ 0,02	██████████
						<b>Totale mq 9.920</b>			

BENE 7- Catasto terreni (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento					Proprietario	
Foglio	Part.	Sub.	porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria		
49	72			Mandorleto		00 30 30	€ 17,21	€ 9,39	[REDACTED]	
49	213			Vigneto		00 25 40	€ 34,11	€ 9,18	[REDACTED]	
49	151			Seminativo		00 08 60	€ 5,11	€ 1,33	[REDACTED]	
49	228			Seminativo arborato		00 00 30	€ 0,19	€ 0,05	[REDACTED]	
49	362			chiusa		00 01 60	€ 0,62	€ 0,33	[REDACTED]	
<b>Totale mq 6.6 20</b>										

## TITOLARITÀ

I terreni appartengono a:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sulle particelle 72, 213, 151, 228, 362 del foglio 49 è presente il diritto del concedente del

sig [REDACTED]

## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono utilizzati dagli esecutati

## PARTI COMUNI SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le particelle che formano il Bene 6 sono facilmente raggiungibili dalla strada principale sp 33 "Braccio Roccella".

Alle particelle che costituiscono il Bene 7, invece, si accede attraversando la particella 531 ex 83 del foglio 49 corte comune del "antico fabbricato" descritto ampiamente al Lotto 4. Sull'estratto del foglio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



di mappa è visibile una stradella sulle particelle 186 da una parte e 151, 213, 72 dall'altra, che dà un diritto di passaggio.

Come già detto sulle particelle del Bene 7 in oggetto, censite al foglio 49 particelle 72, 213, 151, 228, 362 grava il diritto del concedente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Al momento non sono presenti oneri condominiali, ma se i terreni dovessero essere venduti separatamente e non in unico blocco, si dovranno prevedere le servitù di passaggio e gli eventuali oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### CONFINI I E DATI CATASTALI PROPRIETA' LIMITROFA

Bene 6 - l'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 73, 187, 186 del foglio 49 confina con la strada provinciale n 33, e con i terreni censiti al foglio 49 particelle 403, 34, 411, 234, 48, 72, 213, 151 e l'antico fabbricato censito alle part. 74, 75, 76, 524, 78, 79, 525, 526 e corte 531 ex 83,

Bene 7 - la particella 362 confina con la n 338, la 152, e la corte 531 ex 83, mentre le particelle limitrofe 72, 213, 151 e 228 del foglio 49 confinano invece coi terreni censiti alle particelle n 152, 359, 355, 350, 349, 51, 50, 49, 48, 186, e corte 531 ex 83.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI PROVENIENZE VENTENNALI

Alla presente si allegano la visura storiche dei terreni vedi gli Allegati L5/1 ed L5/2 dai quali è deducibile la cronistoria catastale, l'impianto meccanografico di tutte le particelle del Lotto 5 risale al 21 giugno del 1977.



Come da certificazione notarile ex art. 567 cpc in fascicolo, redatta dal notaio Gaspare Mazzara di San Cataldo in data 27/03/2014, i beni in oggetto sono pervenuti alla Ditta intestataria in virtù di regolari atti di compravendita ed in particolare:

- terreno sito in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi foglio 49 particelle 361, 187

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 02/04/2013 ad oggi	[REDACTED] [REDACTED] Enfiteusi per 1/1	<b>Verbale di assemblea straordinaria</b> Instrumento Atto pubblico del [REDACTED] in atti dal [REDACTED] Registrazione in Caltanissetta n [REDACTED]
Dal 03/11/2000 al 01/04/2013	[REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1	Rettifica di intestazione all'Attualità del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Dal 16/12/1992 al 02/11/2000	Usufrutto a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]

- terreno sito in San Cataldo (CL) - Contrada Vassallaggi foglio 49 particelle 73, 186

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 02/04/2013 ad oggi	[REDACTED] [REDACTED] Enfiteusi per 1/1	<b>Verbale di assemblea straordinaria</b> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Dal 03/11/2000 al 01/04/2013	[REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Dal 09/07/1999 al 02/11/2000	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
Dal 05/08/1980 al 08/07/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]





Zona F - Generalità e definizione: "Le attrezzature pubbliche sono realizzate di norma dall'Amministrazione Comunale e/o dagli Enti preposti istituzionalmente alle varie attività. Al fine di corrispondere a particolari esigenze di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può delegare a terzi la realizzazione di attrezzature di propria pertinenza mediante apposita convenzione nella quale deve prevedersi il pubblico uso ed il vincolo perpetuo di destinazione indicata dal P.R.G. L'intervento di privati nella realizzazione di servizi ed attrezzature andrà valutato caso per caso alla luce del tipo d'opera da realizzare ed in base all'esistenza di specifiche norme di settore che consentano e regolino il suddetto intervento e, in ogni caso, dopo che sia stato verificato l'avvenuto soddisfacimento da parte dell'amministrazione pubblica degli standards urbanistici per quanto riguarda i servizi e le attrezzature. Nel dettaglio dette attrezzature sono state così indicate: ....

Omissis .....

*Attrezzature per l'ospitalità: turistico ricettive - sportive*

In queste zone è consentita la costruzione di impianti ed attrezzature che servano a costituire centri turistici ricettivi, di attrazione e di svago quali alberghi, pensioni, ristoranti, nights, bar e simili.

Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti, nonché i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto, salvo per i locali di spettacolo;
- l'altezza degli edifici non può superare i m 20,00.

È consentita l'installazione di impianti tecnologici ivi compresi gli impianti di telecomunicazioni previsti dal codice delle comunicazioni elettroniche, approvato con decreto legislativo n. 259 dell'agosto 2003, recepito in Sicilia dall'art. 103 della legge regionale 28 dicembre 2004, n. 17.

Zona E - Generalità e definizione: "La zona agricola "E" è destinata all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale ed alle attività produttive e turistiche previste da norme specifiche (Art. 22 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 - Art. 23 della L.R. n. 71/78, ecc.).

Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. seguenti:

*Fabbricati destinati ad abitazione*

L'edificazione a scopo residenziale è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- lotto minimo m<sup>2</sup> 3.000;
- densità edilizia 0,03 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>;
- distanza dai confini m 5,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;
- altezza massima consentita HMAX = m 8,00;

- numero di piani consentiti: 2 piani fuori terra oltre al seminterrato;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5 e tettoie per una superficie massima di m<sup>2</sup> 25,00;
- sono consentiti volumi tecnici di cui al precedente art. 5;
- sono consentiti, altresì, depositi per attrezzi agricoli fino ad una superficie non superiore all'1,00% dell'area del lotto asservito alla costruzione residenziale.

L'altezza massima consentita al colmo è di m 8,00. Tali costruzioni possono sorgere in aderenza al fabbricato destinato alla residenza purché non vi siano comunicazioni dirette con quest'ultimo. Sono ammessi soppalchi per un massimo del 25% della superficie assentita.

Per tali costruzioni viene rilasciato il relativo certificato di agibilità;

- i locali seminterrati o interrati non destinati ad abitazione (cantine, locali di sgombero, ecc.) non vanno conteggiati nel volume quando l'estradosso del solaio superiore sia ad una altezza media minore o uguale a 0,80 m in ciascun fronte. L'altezza massima utile interna consentita è di m 2,70, superando la quale il maggior volume sarà computato con quello massimo assentibile. Detti locali, sia interrati che seminterrati, sono consentiti nell'ambito della sagoma dell'edificio fuori terra ivi compresi portici e verande;
- la realizzazione di forni e/o barbecues, in quanto pertinenze del fabbricato, di altezza massima di m 3,00 al colmo della copertura, nonché le piscine private, è soggetta ad autorizzazione gratuita senza impegnare gli indici di edificazione.

#### *Case rifugio e depositi attrezzi*

Per lotti di terreno aventi estensione non inferiore a 2000 m<sup>2</sup> è ammessa la realizzazione di case rifugio e/o depositi di attrezzi della superficie massima complessiva di m<sup>2</sup> 20,00 e di altezza massima m 3,50. Devono essere rispettate le distanze dai confini e dai cigli stradali come riportato nel paragrafo precedente. Non sono ammessi portici né tettoie, nonché piani interrati o seminterrati. Interventi produttivi 57 Sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 22 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini dell'applicazione del citato articolo, le risorse naturali locali sono così indicate:

- Lavorazione e trasformazione di tutti i prodotti cerealicolo-foraggeri;
- Lavorazione e trasformazione della frutta indigena (mandorle, pesche, olive, ciliegie, albicocche, pere, pistacchi, ecc.);
- Lavorazione e trasformazione delle verdure e degli ortaggi;
- Lavorazione e trasformazione dell'argilla e degli inerti locali con esclusione degli impianti di confezionamento di conglomerati cementizi e bituminosi e loro manufatti.

#### *Agriturismo*

È applicabile il disposto di cui all'art. 23 della legge regionale 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.



## CONSISTENZA, SUPERFICIE CONVENZIONALE E STIMA

La consistenza del bene è data dalla somma delle superfici delle particelle che compongono il lotto.

Prima di procedere con la stima è necessario evidenziare che nel caso dei terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita, la posizione, la consistenza, non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che i sedimi possiedono, ossia dalla capacità edificatoria e dalla volumetria che possono generare in funzione della loro destinazione d'uso.

Uno dei parametri di riferimento è quindi l'indice di fabbricabilità, ovvero il rapporto tra la cubatura edificabile e la superficie del lotto.

Dal certificato di destinazione urbanistica i terreni che costituiscono il lotto in oggetto ricadono per le previsioni di PRG, in zona Fe e per questo hanno una potenzialità edificatoria notevole, ma probabilmente una scarsa vocazione ad un insediamento per l'ospitalità turistico ricettiva o sportiva.

L'area da stimare, infatti, si trova tra San Cataldo e Serradifalco in un contesto prevalentemente agricolo con qualche insediamento del tipo villetta isolata a destinazione residenziale.

La viabilità principale è prevalentemente costituita da strade di tipo "provinciale" e/o "vicinale" non molto scorrevoli e poco attenzionate dalle amministrazioni competenti.

Il contesto micro territoriale offre un quadro di riferimento che probabilmente mal si adatta ad una iniziativa imprenditoriale nel campo dell'ospitalità turistico ricettiva, anche se il lotto è limitrofo alle riserve naturali Lago Sfondato, Lago Soprano, Monte Conca e Valle dell'Ilmiera, e all'area archeologica Vassallaggi.

Purtroppo il mercato immobiliare è il luogo dove si incontrano la domanda relativa agli immobili, e l'offerta degli stessi ed in questo momento la crisi che il nostro paese sta attraversando ha quasi completamente paralizzato il mercato immobiliare.

La letteratura estimativa italiana ed internazionale ci insegna che la stima può essere condotta con diversi metodi: procedimento di comparazione con valori di mercato, valore di trasformazione, valore complementare, ecc, ma mi sembra interessante tenere anche in considerazione il concetto highest and best use.

Il procedimento di comparazione necessita della presenza di beni simili con cui rapportarsi e nel nostro caso non è facile reperire informazioni sulla compravendita di terreni che abbiano le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nel territorio dell'entroterra siciliano.

Il valore di mercato, infatti, è la previsione del prezzo di mercato di un immobile, e quindi la sua stima si deve basare conseguentemente sulla rilevazione dei prezzi di mercato, in un quadro coerente ed attendibile

Data la difficoltà di operare una comparazione diretta con beni simili e la potenzialità edificatoria sembra opportuno utilizzare il procedimento del "valore di trasformazione".

Il metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene trasformato attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione e costi di produzione necessari per la trasformazione stessa.



Quindi, si devono tenere in considerazione i costi di produzione o trasformazione, gli oneri concessori e di urbanizzazione gli oneri finanziari e professionali, ma anche il tempo necessario per effettuare l'operazione di trasformazione.

Per tempo si intende il numero di anni necessari per effettuare la trasformazione dal momento della richiesta della concessione alla vendita dell'ultima unita immobiliare.

Anche in questo caso l'andamento del mercato gioca un ruolo determinante perché se non c'è richiesta di immobili si rischia di allungare eccessivamente il tempo di trasformazione con conseguenze negative. Dal calcolo effettuato e riportato nell'Allegato G si è ipotizzato un certo tempo, ma non abbiamo la garanzia che questo sia sufficiente a concludere l'operazione di trasformazione.

Infine, prendiamo in considerazione IIBU il concetto highest and best use che si riferisce ad utilizzazioni:

- Urbanisticamente consentite
- Fisicamente e tecnicamente realizzabili
- Finanziariamente sostenibili
- Economicamente convenienti

Il piano regolatore ci consente di realizzare una volumetria tale da realizzare per esempio una struttura ricettiva di circa sei piani, il terreno per le sue caratteristiche si presta alla realizzazione dell'opera, abbiamo un imprenditore disposto ad investire ma, è un'operazione economicamente conveniente?

La risposta purtroppo a mio avviso è no.

Per la posizione logistica il lotto ha una vocazione prevalentemente agricola, è privo di infrastrutture adeguate e si rischia la costruzione di una struttura turistico ricettiva senza un mercato attivo.

Infine, vorrei segnalare che indagini condotte su una molteplicità di casi reali e studi condotti in ambito universitario hanno dimostrato che il valore di un terreno con destinazione ludico-sportiva-ricettiva risulta inferiore rispetto a terreni edificabili con destinazione residenziale di eguale localizzazione e privi di particolari vincoli tipologici o di utilizzazione.

Ciò equivale a dire che un terreno edificabile con destinazione turistico-ricettiva, in quanto vincolato a tale destinazione d'uso, possiede un valore di mercato inferiore rispetto ad analogo terreno edificabile con destinazione residenziale, caratterizzato da una più immediata e facilitata commercializzazione.

A conferma di queste ultime affermazioni si fa presente che la Commissione Comunale del Comune di San Cataldo si è riunita il 23 /12/2014 per la revisione dei valori venali delle aree libere edificabili site nel territorio di San Cataldo, per l'anno fiscale 2015, ai fini dell'applicazione dell'IMU e TASI da corrispondere al Comune, secondo quanto stabilito dal D. lgs. N. 504/92, comma 5 dell'art. 5 e s.m.i.

Per quanto riguarda le aree F nella tabella dei valori venali allegata alla delibera si conferma quanto stabilito nella DGM n 193 /2008

Ossia:

*"Con delibera n. 193 del 23/09/2008 della Giunta Comunale sono stati determinati i criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle aree fabbricabili, ai fini di cui all'art. 5 - comma 5 - del Decreto Legislativo 504/92, da cui sono scaturiti i seguenti valori:*

.....

Zona "F" Aree destinate ad attrezzatura pubblica suscettibili di iniziative privata di cui all'art. 46 della norma di attuazione e in particolare: - attrezzature di culto;

-attrezzature ricreative e culturali; - attrezzature sociali e assistenziali; - attrezzature sanitarie e di igiene; - attrezzature di ospitalità; - attrezzature amministrativa per le attività comunali e per la sicurezza ; - impianti tecnologici.

I valori medi di queste aree sono state determinate nella misura pari al 60% del valore delle aree limitrofe non soggette a vincoli, per le aree destinate a verde pubblico, verde attrezzato ed attrezzature sportive viene calcolato al 50% delle zone C6 assumendo un valore pari a € 10,00 mq;

per le aree destinate a parco sub-urbano e parco extraurbano, si valuta in € 5,00 mq.

Per questi motivi, dovendo necessariamente dare una valutazione per adempiere l'incarico ricevuto, si considera che il valore più probabile del lotto sia 35,00 €/mq, calcolato in funzione delle considerazioni sopra esposte, come media di valori ottenuti con diverse metodologie estimative, considerando la vocazione agricola del luogo, le potenzialità edificatorie della zona F di PRG, la crisi del mercato locale e la delibera del comune di San Cataldo im merito al valore da attribuire alle aree edificabili.

Dal calcolo effettuato con il metodo di trasformazione che tiene conto delle potenzialità edificatorie in un tempo ragionevolmente lungo per la crisi del mercato il valor si aggira intorno a € 65,00 al mq se invece fosse un terreno agricolo il suo valore non supererebbe gli € 8,00.

Per quanto sopra esposto ed in considerazione della consistenza del lotto il valore più probabile potrebbe essere:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - appezzamento di terreno in C/da Vassallaggi	9.920 mq	30,00 €/mq	€297.600,00	100,00	€297.600,00
Bene N° 7 - appezzamento di terreno in C/da Vassallaggi	6.620 mq	30,00 €/mq	€ 198.600,00	100,00	€ 198.600,00
<b>Valore di stima complessivo :</b>					<b>€ 496.200,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, 114, edificio A, interno 9, piano 3	131,41 mq	800,00 €/mq	€ 102.499,80	100,00	€ 102.500,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage San Cataldo (CL) - Viale della Rinascita, , piano T	25,00 mq	600,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00	€ 15.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Villetta - Contrada Vassallaggi San Cataldo (CL)	348,80 mq	650,00 €/mq	€ 227.372,00	100,00	€ 227.370,00
<b>Bene N° 4</b> - ██████████ C/da Vassallaggi San Cataldo (CL) -	Vedi tabella		€ 3.508.449,00	100,00	€ 3.412.735,50
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato rurale - Contrada Vassallaggi San Cataldo (CL)	332,31 mq	265,00 €/mq	€ 88.062,15	100,00	€ 88.000,00
<b>Bene N° 6</b> - appezzamento di terreno in C/da Vassallaggi San Cataldo (CL)	9.920 mq	35,00 €/mq	€ 297.600,00	100,00	€ 297.600,00
<b>Bene N° 7</b> - appezzamento di terreno in C/da Va ssallaggi San Cataldo (CL)	6.620 mq	35,00 €/mq	€ 198.600,00	100,00	€ 198.600,00
<b>Valore di stima complessivo :</b>					<b>€ 4.341.805,50</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 12/10/2017

Revisionata il 23/03/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

l'esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. Luigia Maria Giunta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

