

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dott.ing. Nicosia Giuseppe Alberto

Corso Europa,11 - 93017 San Cataldo (CL)
P.IVA n°01550510851-c.f.n°NCSGPP70M04H792K
Cell. **333.5254204** e-mail:albertonicosia@hotmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE

Riferimenti Bancari:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "G.TONIOLO"
Sede Centrale- SAN CATALDO (CL)
cod.IBAN IT 91 S 08952 83420 000000009303

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PERIZIA TECNICA CTU

ASTE
GIUDIZIARIE

Tribunale CIVILE di Caltanissetta
PROC.ESEC.IMM.RE n° 91/2023 R.G. Es.

Giudice Dott.LAURICELLA FRANCESCO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL)
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE





Tribunale CIVILE di Caltanissetta
PROC.ESEC.IMM.RE n° 91/2023 R.G. Es.

tra



Contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

- *Premessa e domande del G.I.*.....pag.3
- *Risposte ai quesiti*da pag.5



CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 2
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu



PREMESSA E DOMANDE DEL G.I.

In seguito a nomina da parte Ill.mo Giudice Istruttore, con nomina del 10.06.2024, notificata l'11.06.2024 il sottoscritto C.T.U. **dott.ing. ALBERTO GIUSEPPE NICOSIA**, nato a SAN CATALDO (CL) il 04.08.1970, c.fisc. NCSGPP70M04H792K, accettava, con giuramento del 13.06.2024, una consulenza tecnica al quale venivano formulate i seguenti quesiti:

- **identificare** i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;
- **operare una descrizione** degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione attuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;
- **specificare** : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente ;
- **verificare la regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);

- **verificare** se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso completamento, ove possibile;
- **quantificare**, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;
- **Dedicare** in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " **CRITICITA'** " se sussistano cause che ostino alla vendita ;
- **Interloquire** con riferimento all' udienza ex art. 569 cpc *sopra* fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti, con specifica nota scritta;

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali di che trattasi, in data **28 Giugno 2024**, comunicando alla diretta interessata, tramite posta raccomandata n°200884904375 del 19.06.2024, il sopralluogo presso l'immobile ubicato in Via Calatafimi,14-MUSSOMELI (CL). La raccomandata, risultando non ritirata, è ritornata al sottoscritto in data 16.07.2024. Avendo avuto difficoltà di contatto per il sopralluogo da effettuare, quest'ultimo avvenuto, dopo la richiesta di proroga del 16.07.2024 , in data **22.07.2024**, in presenza della parte esecutata, S.ra [REDACTED]

Esaminati gli atti di causa, si è proceduti effettuando le operazioni di rilievo (planimetrico e fotografico tramite fotocamera digitale), acquisita la documentazione prodotta, e stilato il verbale, si onora di riferire le proprie conclusioni sulla base delle seguenti articolazioni:

- **Identificazione e localizzazione;**
- **risposte alle domande poste dal G.I..**

IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia, di proprietà della ditta [REDACTED] è ubicato nel centro urbano di MUSSOMELI (CL), e più precisamente trattasi di:

- un **APPARTAMENTO**, all'interno di un EDIFICIO RESIDENZIALE MULTIPIANO, sito in MUSSOMELI (CL), Via Calatafimi, 14, censito al NCU al foglio n°28 p.lla 1442 sub .4, cat.A/2 ubicato al PIANO 2°.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

In risposta alle domande poste dal G.I. e più specificatamente:

- **identificare** i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

Risp. L'immobile della perizia è il seguente:

- 1) un **APPARTAMENTO**, sito in MUSSOMELI (CL), Via Calatafimi, 14, censito al NCU al foglio n°28 p.lla 1442 sub .4, cat.A/2 PIANO 2°;; confinante con altra ditta sul lato OVEST; con la Via Calatafimi sul lato NORD e con la Via Amari sul lato SUD-EST

Superficie Lorda Catastale : **Mq. 123,29**

Superficie Lorda Terrazza : **Mq. 47,89**

STIMA DELL'IMMOBILE

Sono state fatte indagini di mercato, sia consultando le immobiliari locali (IMMOBILIARE BANCHERI –Corso Vittorio Emanuele SAN CATALDO ed IMMOBILIARE CM di Chiodo Michele-Via Caltanissetta SAN CATALDO), sia consultando l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare presente sul sito <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>.





CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si è preso in riferimento il mercato della compravendita di edifici con gli stessi usi nelle analoghe condizioni estrinseche ed intrinseche di ordinarietà. A tale scopo è stato effettuato un rilievo dell'edificio, con successiva restituzione informatica, per ricavare le superfici lorde da utilizzare come parametro (Metro quadrato) per il calcolo del valore finale.

All'opera si attribuisce i valori sintetici per i locali residenziali di:

- **690,00 €/mq.** - per le superfici residenziali coperte
- **345,00 €/mq.** - per le superfici a terrazza

Le superfici lorde catastali dell'appartamento sono le seguenti:

- 1) **APPARTAMENTO**, sito in MUSSOMELI (CL), Via Calatafimi,14, censito al NCU al foglio n°28 p.lla 1442 sub .4, cat.A/2 PIANO 2°

Superficie Lorda Catastale CopertaMq. **123,29**

Superficie Lorda Catastale Terrazza..... Mq. **47,89**

V_{app} = mq. 123,29 X 690,00 €/mq + mq. 47,89 X 345,00 €/mq =

V_{app} = € 101.592,15 (Centounmilacinquecentonovantadue/15)

TALE VALUTAZIONE SI RIFERISCE ALL'IMMOBILE COME DA DOCUMENTAZIONE CATASTALE RILASCIATA NON TENENDO CONTO DELLE DIFFORMITA' ACCERTATE CHE VERRANNO APPROFONDITE NEI QUESITI SUCCESSIVI.

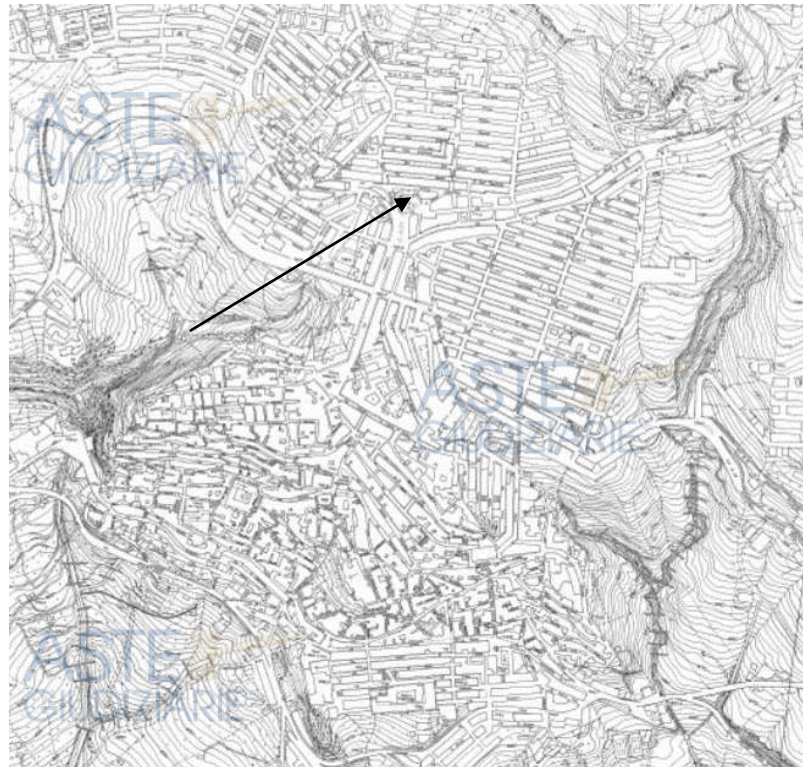




- *operare una descrizione* degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione attuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;

Risp.

- **APPARTAMENTO**, all'interno di un EDIFICIO RESIDENZIALE MULTIPIANO ,sito in MUSSOMELI (CL), Via Calatafimi,14, censito al NCU al foglio n°28 p.lla 1442 sub .4, cat.A/2 ubicato al PIANO 2° ; confinante con altra ditta sul lato OVEST; con la Via Calatafimi sul lato NORD e con la Via Amari sul lato SUD-EST

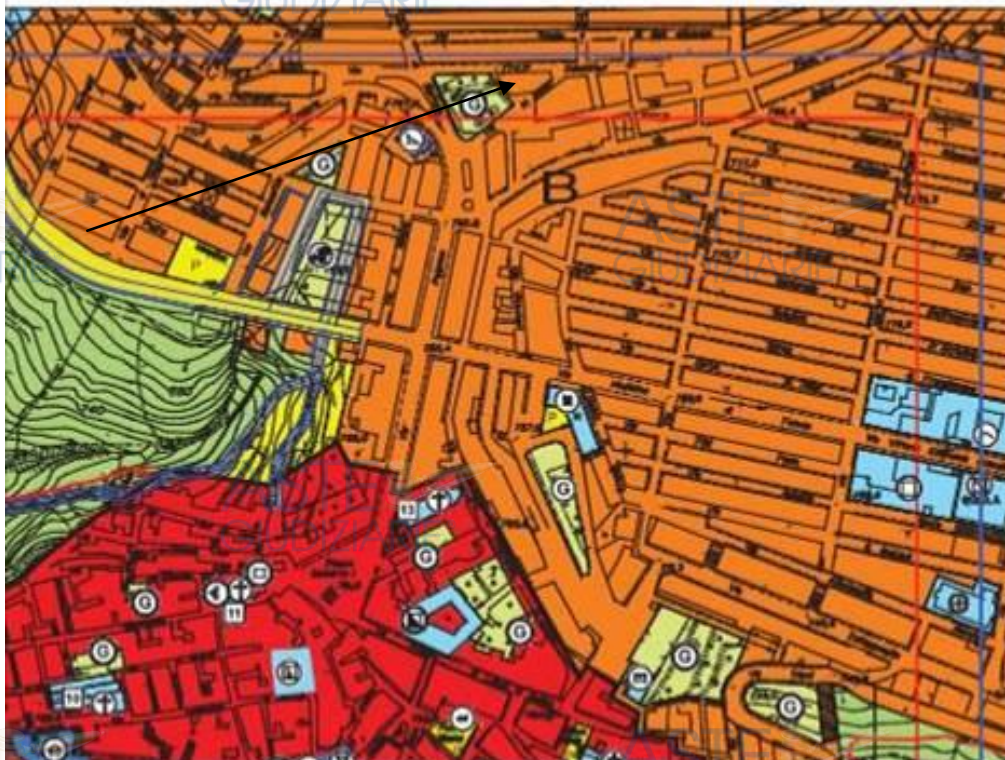


STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA 1:1000

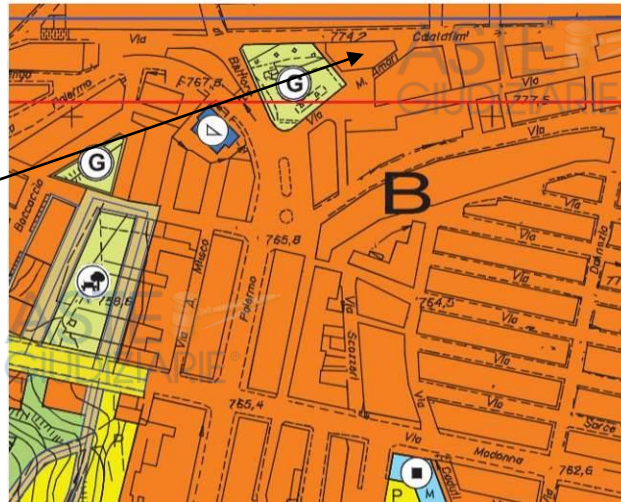




STRALCIO SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/SATELLITARE



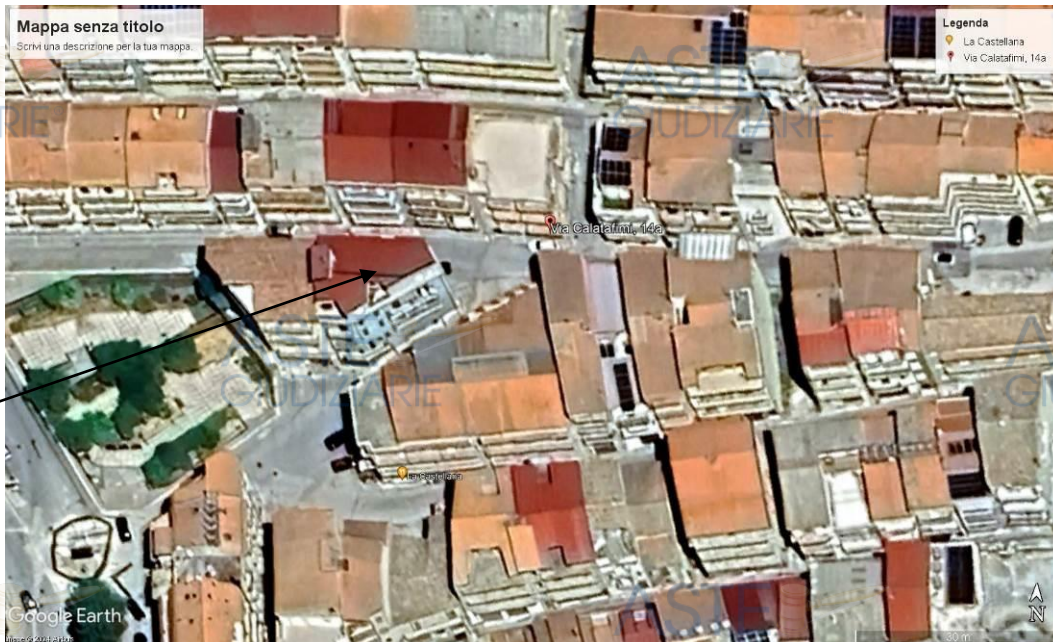
STRALCIO PRG-MUSSOMELI



2.- ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE	
	2.1.- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL CENTRO STORICO ED ANTICO "A"
	2.2.- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI COMPLETAMENTO "B"
	2.3.- PIANI E PROGRAMMI COSTRUTTI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ECONOMICA E POPOLARE, ESECUTIVI
	2.4.- PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE D'ESPANSIONE ESECUTIVO "a monte della Via Annivina e Salita S.Giacomo"
	2.5.- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI "C"
	2.6.- ZONA NORMATA DA PRESCRIZIONI ESECUTIVE RE. "C"
	2.7.- INDIVIDUAZIONE ZONE GIA' NORMATE DA PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO URBANISTICO



STRALCIO PRG-MUSSOMELI- ZONA B



STRALCIO E FOTO 3D GOOGLE EARTH



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO ESTERNE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 10
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



INGRESSO CONDOMINIALE



VANO SCALA CONDOMINIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA DA LETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



WC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 11
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA DA LETTO



ZONA INGRESSO/SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONA INGRESSO/SOGGIORNO



DISIMPEGNO/CORRIDOIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 12
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONA INGRESSO (EX TERRAZZA)

ASTE
GIUDIZIARIE®



LAVANDERIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONA CUCINA (EX TERRAZZA)



ZONA SALA DA PRANZO/SOGGIORNO (EX TERRAZZA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 13
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

TAV.01

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO 2°- SUPERFICI LORDE - Foglio n°28 p.III n°1442 sub.4
scala 1:100



PIANTA PIANO 2°-SUPERFICI QUOTATE- Foglio n°28 p.III n°1442 sub.4
scala 1:100

PLANIMETRIA COME DA CATASTALE REGOLARMENTE REGISTRATO

Firmato Da: NICOSIA GIUSEPPE ALBERTO Emesso Da: INFOCAMIERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ede28

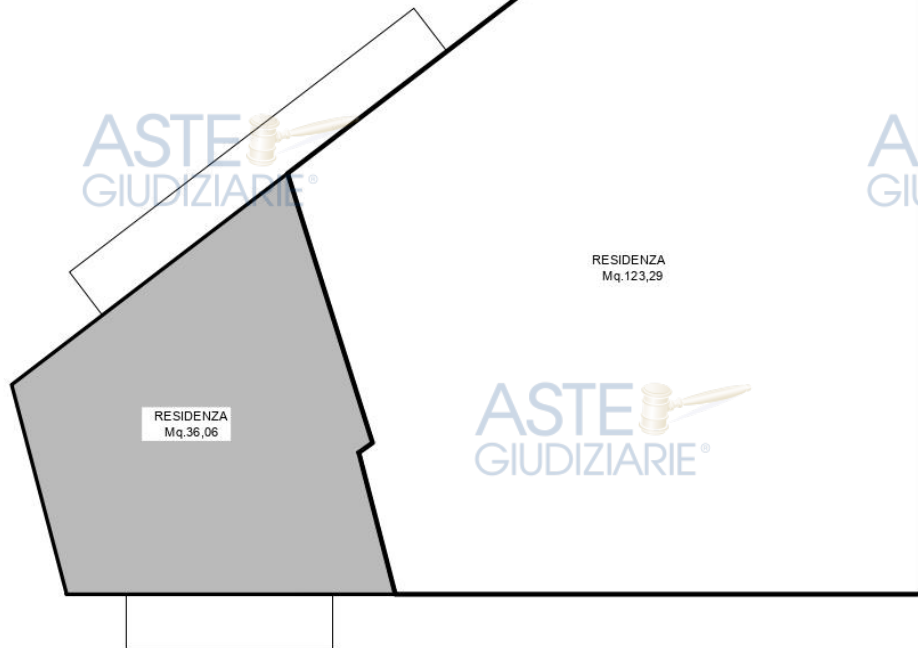
ASTE GIUDIZIARIE®

CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 14
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu


ASTE GIUDIZIARIE®

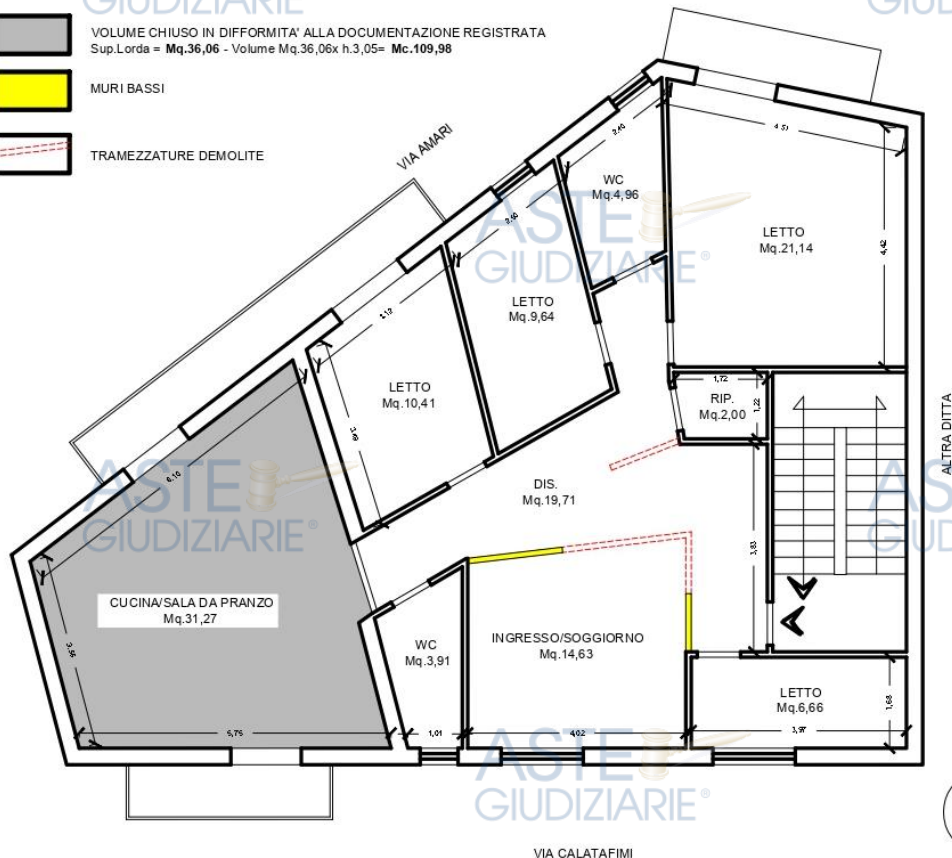


ASTE GIUDIZIARIE® TAV.02



PIANTA PIANO 2°- SUPERFICI LORDE - Foglio n°28 p.lla n°1442 sub.4
scala 1:100

-  VOLUME CHIUSO IN DIFFORMITA' ALLA DOCUMENTAZIONE REGISTRATA
Sup.Lorda = Mq.36,06 - Volume Mq.36,06x h.3,05= Mc.109,98
-  MURI BASSI
-  TRAMEZZATURE DEMOLITE



PIANTA PIANO 2°-SUPERFICI QUOTATE- Foglio n°28 p.lla n°1442 sub.4
scala 1:100

PLANIMETRIA COME DA RILIEVO NON REGOLARMENTE REGISTRATO

CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 15
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu



DESCRIZIONE

- 1) **appartamento ad uso RESIDENZIALE**, al piano 2° (catastale) all'interno di un edificio multipiano residenziale ubicato all'interno di un lotto, ricadente nella zona omogenea periurbana **B** del PRG del comune di MUSSOMELI (CL), censito al foglio n°28 p.lla n°1442 sub.4.

Esso è confinante con le vie AMARI e CALATAFIMI e con altra ditta proprietaria. L'accesso all'appartamento, situato in sopraelevazione al piano 2°, avviene dall'ingresso principale condominiale situato in Via Calatafimi n°14.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a. in opera (travi e pilastri) ed è dotato di una scala condominiale senza ascensore che ne assicura il collegamento verticale alle residenze. Consta anche di un'area pertinenziale necessaria all'accesso dei garages situati nel piano terra.

L'intonaco esterno, in buone condizioni, è realizzato con tre strati di malta di cui l'ultimo con coloritura della tonalità del grigio con copertine e zoccolature in marmo travertino bianco avorio.

L'appartamento è dotato del locale soggiorno, cucina sala da pranzo, lavanderia, WC, n°3 camere da letto ed un ripostiglio; ha un'altezza interna dei locali pari a ml.2,80.

L'intonaco interno dell'appartamento è realizzato a tre strati con un ultimo di coloritura finale bianca.

L'appartamento è pavimentato con parquet tipo Iroko, mentre i servizi igienici con piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato liscio con rifinitura di colore bianco ed accessori (maniglie e cerniere) in alluminio satinato.

La porta di ingresso, dal pianerottolo, è del tipo blindata con rivestimento in laminato colore noce.

Infissi sono in parte in alluminio colore bianco ed in parte in legno e le chiusure sono a persiana del colore verde scuro.

L'appartamento è dotato dell'impianto idrico-sanitario-elettrico-TV e risulta completamente arredato ad uso residenziale. E' dotato inoltre di impianto di climatizzazione invernale (caldaia ed elementi radianti metallici).

Sui due lati esterni dell'appartamento corrono due balconi accessibili.

Lo stato di consistenza generale dell'appartamento ad uso **residenziale** è ottimo.



DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Al momento del sopralluogo si sono evidenziate le seguenti difformità rispetto alla documentazione prodotta, ovvero la planimetria catastale:

- **DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA**

Sono state demolite parzialmente delle tramezzature interne per creare una zona ingresso soggiorno, sostituendola ad una delle camere da letto ab-origine;

- **CHIUSURA DELLA ZONA TERRAZZA CON UN VANO
CUCINA/SALA DA PRANZO**

La zona della terrazza aperta, presente sulla documentazione, è stata chiusa, con murature di tamponatura esterne, e solai di copertura, creando, di fatto una nuova volumetria urbanistica di a **mc.109,98**, ed una superficie lorda di **mq.36,06**, adibita a CUCINA/SALA DA PRANZO. Il vano è dotato sia di due infissi e di rifiniture analoghi ai locali descritti precedentemente (vedi foto). Tale vano è dotato degli impianti idrici/sanitari, relativi alla cucina, e degli impianti elettrici e di climatizzazione.

Alla data attuale non sono state fornite documentazioni a supporto di tali variazioni essenziali, più volte richieste alla parte esecutata.

Da un'analisi fatta con le N.T.A., allegate all'attuale P.R.G., del Comune di Mussomeli, non sembrano esserci i presupposti per una regolarizzazione delle stesse, per cui il ripristino dei luoghi, agli atti formali esistenti, rimane l'unica forma di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Se ne stimano i costi attraverso il C.M.E. allegato:

COSTO TOTALE DEL RIPRISTINO: € 13.441,14



MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE



CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 18
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOSIA GIUSEPPE ALBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ede28



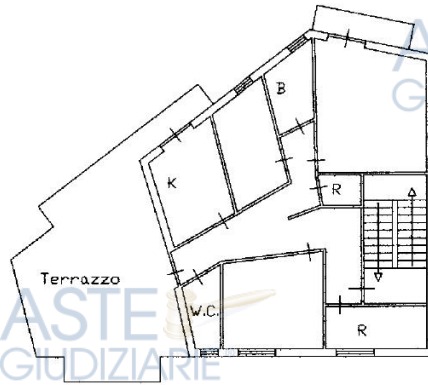
Data: 17/06/2024 - n. T64882 - Richiedente: NCSGPP70M04H792K

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caltanissetta**

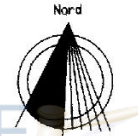
Dichiarazione protocollo n. CL0069901 del 26/10/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mussomeli	
Via Calatafimi	civ. 14
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Ladduca Salvatore
Foglio: 28	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1442	Prov. Caltanissetta
Subalterno: 4	N. 1157

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta 2° piano
H= 3,00



Via Calatafimi



num.01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2024 - Comune di MUSSOMELI (PS30) - Foglio 28 - Particella 1442 - Subalterno 4 -
VIA CALATAFIMI n. 14 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 17/06/2024 - n. T64882 - Richiedente: NCSGPP70M04H792K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- *specificare* : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente ;

Risp. L'immobile è occupato dalla famiglia della ditta proprietaria, ovvero

Al momento del sopralluogo non esistono oneri gravanti sul bene.

- *verificare la regolarità edilizia e urbanistica* del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);

Risp. L'edificio, oggetto della perizia, è stato realizzato con regolare CONCESSIONE EDILIZIA , rilasciata dal Comune di MUSSOMELI,n°307 del 30/11/1978, come desunto da atto pubblico visionato Rep. n° 42813 Racc.n°12046 del 20.12.2006, stipulato presso il notaio Dott. CINNIRELLA GIUSEPPE, e che successivamente a tale data l'appartamento in oggetto non ha subito modifiche soggette a licenza, concessione edilizia o ad autorizzazioni di alcun tipo, così come confermato per le vie verbali anche dalla ditta proprietaria.

- *verificare* se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso completamento, ove possibile;

Risp.

L'immobile NON è conforme rispetto alla documentazione in esame:

Al momento del sopralluogo si sono evidenziate le seguenti difformità rispetto alla documentazione prodotta, ovvero la planimetria catastale:

- **DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA**
- **CHIUSURA DELLA ZONA TERRAZZA CON UN VANO CUCINA/SALA DA PRANZO**

Alla data attuale non sono state fornite documentazioni a supporto di tali variazioni essenziali, più volte richieste alla parte esecutata.

Da un'analisi fatta con le N.T.A., allegata all'attuale P.R.G., del Comune di Mussomeli, non sembrano esserci i presupposti per una regolarizzazione delle stesse, per cui il ripristino dei luoghi, agli atti formali esistenti, rimane l'unica forma di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

- *quantificare*, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiale immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiale in proprietà piena ed esclusiva;

Risp.

L'immobile non è stato realizzato con programmi di edilizia agevolata.

- **Dedicare** in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato “ **CRITICITA’** ” se sussistano cause che ostino alla vendita ;

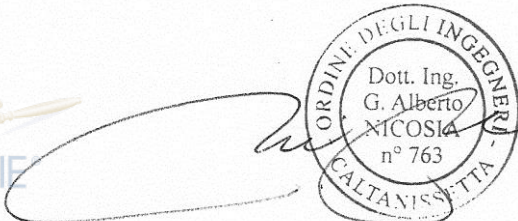
Risp.

La **criticità**, verificata in fase di sopralluogo, e con successiva analisi di confronto dei dati, è **data dall’esistenza di abusi non sanabili** se non con il ripristino dello stato dei luoghi allo stato formale della documentazione prodotta.

SAN CATALDO ,21.10.2024

Allegato:VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL CTU





Comune di SAN CATALDO



Provincia

Caltanissetta



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO



OGGETTO

OPERE DI SVELLIMENTO OPERE ABUSIVE SU IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 28 P.LLA 1442 sub.4 SITO IN VIA CALATAFIMI 14-MUSSOMELI CL



COMMITTENTE

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA ES REG 91-2023



CTU- DOTT.ING.ALBERTO NICOSIA



CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 24
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu



					Pag.1	
N°	N.E.P.	DESCRIZIONE	Quantita'	Prezzo Unit.	Importo	
		COMPUTO ABUSI EDILIZI SU IMMOBILE foglio 28 plla 1442 sub. 4				
		Lavori di svellimento				
1		SIC24_21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.				
		DEMOLIZIONE PARETI ESTERNE (6.10+3.56+5.75)x3.00x0.30	13,869			
		DEMOLIZIONE SOLAIO ZONA EX TERRAZZA 36,06x0.30	10,818			
		SOMMANO m³ =	24,687	38,71	955,63	
2		SIC24_21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.				
		RIMOZIONE INFISSI 1.40x2.20x2	6,160			
		SOMMANO m² =	6,160	16,76	103,24	
3		SIC24_21.1.13 Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.				
		DEMOLIZIONE SOLAIO ZONA EX TERRAZZA 36,06	36,060			
		SOMMANO m² =	36,060	54,75	1.974,29	
4		SIC24_21.1.5.2 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.				
		2) eseguito a mano				
		DEMOLIZIONE PARETI ESTERNE (6.10+3.56+5.75)x3.00x0.30	13,869			
		SOMMANO m³ =	13,869	485,70	6.736,17	
		A RIPORTARE			9.769,33	



ASTE
GIUDIZIARIE®

				Pag. 2
RIEPILOGO CAPITOLI	Pag.	Importo Paragr.	Importo subCap.	IMPORTO
COMPUTO ABUSI EDILIZI SU IMMOBILE foglio 28 plla 1442 sub. 4	1			9.769,33
Lavori di svellimento	1		9.769,33	
SOMMANO I LAVORI A BASE D'ASTA				€ 9.769,33
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE				
IVA su lavori			2.149,25	
SPESE TECNICHE			1.200,00	
IVA su spese tecniche (aliquota 22% +IVA sul 4%)			322,56	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE				3.671,81
IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI				€ 13.441,14
SAN CATALDO li 21/10/2024				
CTU- DOTT.ING. ALBERTO NICOSIA				
 				

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®CTU- Dott.Ing. Alberto Giuseppe Nicosia – Corso Europa,11 SAN CATALDO (CL) 26
Cell.333.5254204 - pec:giuseppealberto.nicosia@ingpec.eu