

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. 25/2024 Reg. Gen. Es.

BCC NPLS 2021 SRL

(Avv. N. Andreazzi)

Contro:

██████████
██████████

RELAZIONE
ed allegati

Località: Vallelunga Pratameno (CL)

Data: luglio 2024



Ing. Filippo Maria Vitale



ITINERA Studio Associato

via Fra Giarratana, 32 - Caltanissetta - ☎(0934) 551233 e-mail: vitale@itiner.a.org



INDICE



1. – Premessa pag. 3

2. – Svolgimento delle operazioni peritali pag. 4



3. – Risposte ai quesiti peritali pag. 4



Allegato A: *Visure storiche degli immobili*

Allegato B: *Estratto di mappa catastale*

Allegato C: *Planimetrie catastali degli immobili*



Allegato D: *Copia certificato di destinazione urbanistica*



Allegato E: *Copia concessione edilizia*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIOASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE**DOTT. FRANCESCO LAURICELLA**ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**1 - PREMESSA.**

Con provvedimento emesso in data 11 giugno 2024 la S.V. nominava lo scrivente Ing. Filippo Maria Vitale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con il n. 543, C.T.U., in sostituzione di un precedente Tecnico, nella procedura esecutiva immobiliare n. 25/2024 Reg. Gen. dell'esecuzioni promossa da BCC NPLS 2021 s.r.l. contro [REDACTED].

L'incarico, conferito al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp. att. Cpc, è descritto nel cennato provvedimento di nomina e si articola nei seguenti punti:

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 catastate tra situazione fattuale 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 e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficaria 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 superficaria in proprietà piena ed esclusiva;

dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITÀ" se sussistano cause che ostino alla vendita.

La S.V. concedeva il termine per redigere relazione scritta di giorni 60 dalla notifica del presente provvedimento, avvenuta in data 11 giugno 2024, e provvedere entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato.

In data 13 giugno 2024 il sottoscritto comunicava l'accettazione dell'incarico secondo modalità telematica. La S.V. assegnava termine per gli adempimenti ex art. 569 cpc fino al 6 dicembre 2023.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

In data 17 giugno 2024 lo scrivente procedeva ad un sopralluogo degli immobili siti a Vallelunga Pratameno in contrada Piante, alla presenza dell'avv. Vincenzo Toscano custode del compendio pignorato e della ██████████ debitrice esecutata.

Le operazioni peritali consistevano in una ricognizione generale dell'immobile e in un rilievo fotografico.

Ulteriori indagini venivano espletate telematicamente presso l'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della documentazione catastale (cfr. Allegati A, B, C) e presso il comune di Vallelunga Pratameno, Area tecnica P.O.3 per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei terreni e della concessione edilizia (cfr. Allegati D, E).

3 – RISPOSTE AI QUESITI PERITALI.

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.

I beni pignorati sono ubicati nella zona ovest dell'abitato del comune di Vallelunga Pratameno e sono così intestati e distinti.



Vista aerea



Vista del comune di Valledlunga Pratameno

Identificazione beni di

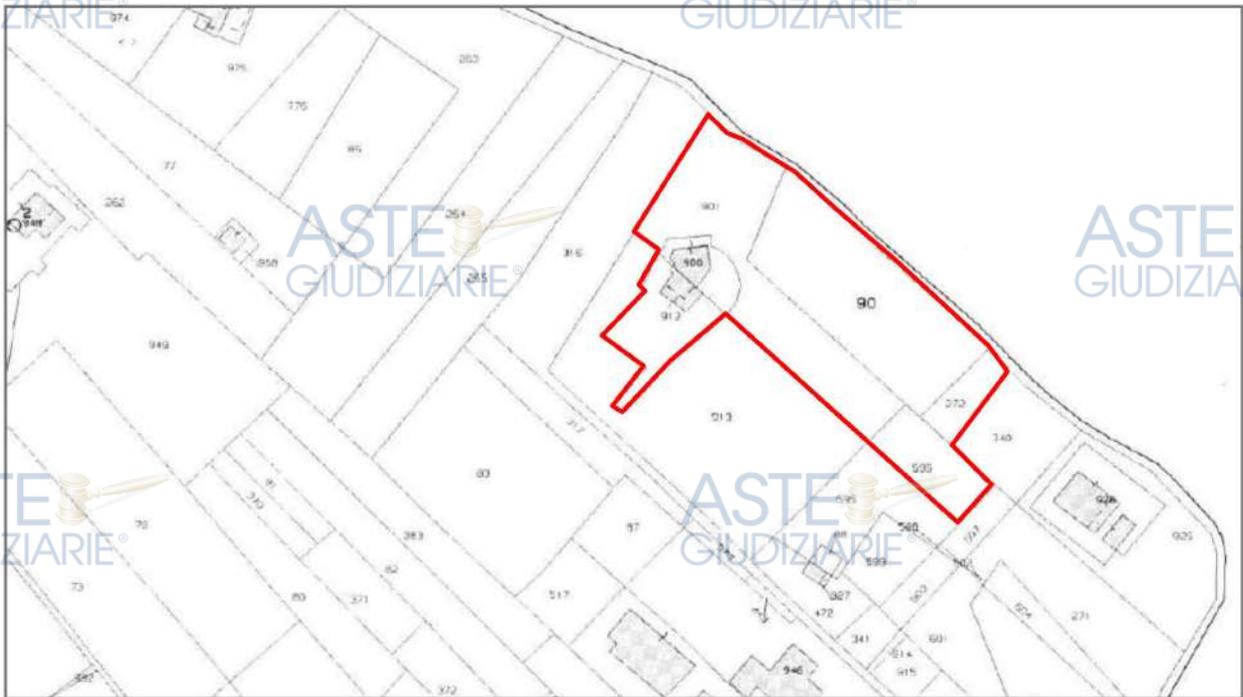
- 1) Immobile sito in Comune di Valledlunga Pratameno, Contrada Piante Snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 24 particella 912 sub 2; p. S1, cat. C/2, cl.2, di mq. 66, rendita Euro 102,26;



- 2) Immobile sito in Comune di Valledlunga Pratameno, Contrada Piante Snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 24 particella 912 sub 3; p. T, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5, rendita Euro 71,01;

Identificazione beni di

1) Terreni siti in Comune di Vallengua Pratameno, censiti al foglio 24, particelle 90, 272, 596 e 901 (ex 594)



Stralcio del foglio di mappa 24 del comune di Vallengua Pratameno

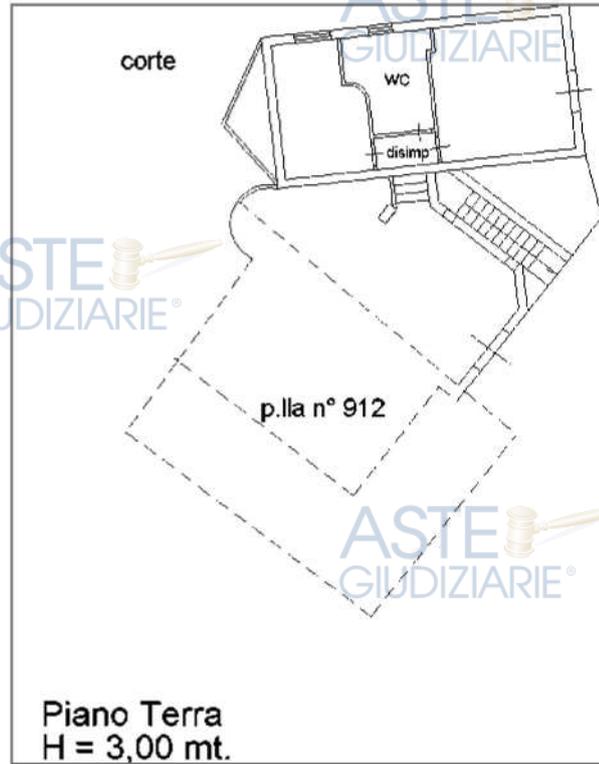
Al Catasto Terreni i fondi, all'interno del foglio 24, sono così classificati:

- particella 90 AA; uliveto, Are 21, reddito dominicale di 10,85 Euro, reddito agrario di 7,05 Euro.
- particella 90 AB; seminativo, Are 2, reddito dominicale di 0,98 Euro, reddito agrario di 0,31 Euro.
- particella 272 AA; seminativo, Ca 89, reddito dominicale di 0,44 Euro, reddito agrario di 0,14 Euro.
- particella 272 AB; uliveto, Are 2 Ca 21, reddito dominicale di 1,14 Euro, reddito agrario di 0,74 Euro.
- particella 596 AA; uliveto, Are 4 Ca 99, reddito dominicale di 2,58 Euro, reddito agrario di 1,68 Euro.
- particella 596 AB; chiusa, Are 1 Ca 61, reddito dominicale di 1,25 Euro, reddito agrario di 0,42 Euro.
- particella 901 (ex p.lla 594/b); uliveto, Are 23 Ca 48, reddito dominicale di 12,13 Euro, reddito agrario di 7,88 Euro.

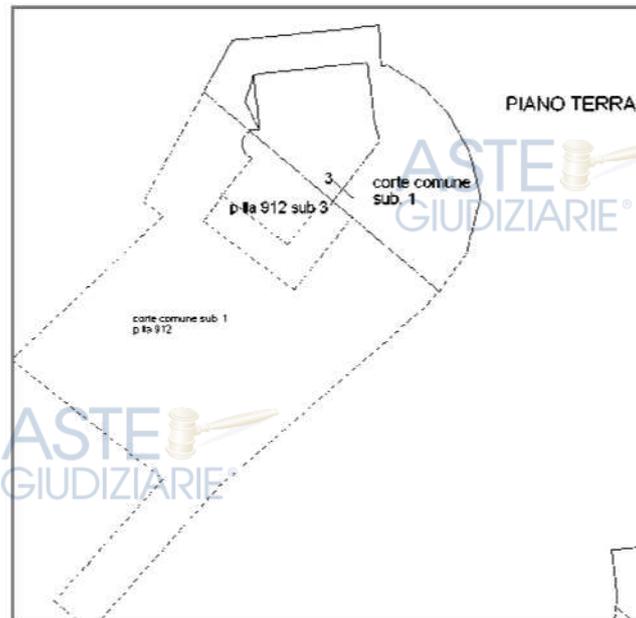
2) Immobile sito in Comune di Vallengua Pratameno, Contrada Piante Snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 24 particella 900 sub 2; p. S1, cat. C/6, cl. 2, di mq. 88, rendita Euro 159,07;



- 3) Immobile sito in Comune di Valledlunga Pratameno, Contrada Piante Snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 24 particella 900 sub 3; cat. A/3, cl. 3, vani 3, rendita Euro 85,22;



- 4) Immobile sito in Comune di Valledlunga Pratameno, Contrada Piante Snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 24 particella 900 sub 1, piano T, ente comune



Trattasi di un bene comune non censibile, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, consistente in una porzione di superficie che non possiede autonoma capacità reddituale, risultando comune almeno alle due unità immobiliari urbane. Questa porzione non è soggetta ad essere rappresentata con planimetria catastale, ma va comunque rappresentata nell'elaborato planimetrico (v. sopra) ed individuata da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno - con l'indicazione di cosa si tratta, in questo caso è una corte - ed a quale unità è comune.

Descrizione beni intestati a [REDACTED]

In ossequio al mandato peritale sono stati identificati i singoli beni pignorati con specificazione dei dati catastali. Per comodità di lettura si richiamano le intestazioni delle unità immobiliari e la loro ubicazione di piano.

Ubicazione di piano	Intestazione del bene	Identificazione catastale [foglio 24]
Piano seminterrato	[REDACTED]	Particella 912 subalterno 2
Piano seminterrato	[REDACTED]	Particella 900 subalterno 2
Piano terra (corte comune)	[REDACTED]	Particella 912 subalterno 1
Piano terra	[REDACTED]	Particella 912 subalterno 3
Piano terra (corte comune)	[REDACTED]	Particella 900 subalterno 1
Piano terra	[REDACTED]	Particella 900 subalterno 3

Tuttavia le specifiche caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari di piano impongono alcune considerazioni.

Il piano seminterrato è accessibile da un'unica rampa di scala e da una saracinesca che permettono l'accesso nella particella 900 sub 2 (intestata a [REDACTED]) rispettivamente nel locale garage e nel locale cantina, dal quale si accede alla particella 912 sub 2 (intestata a [REDACTED]). Tra le due particelle non è collocata alcuna separazione coerentemente alle planimetrie catastali prima riprodotte.

Il piano terra è anch'esso suddiviso in due particelle catastali. La particella 912 subalterno 3 (intestata a [REDACTED]) presenta un portico attraverso il quale si accede all'interno in un vano soggiorno e da questo nell'angolo cottura e comprende altresì una limitata porzione del locale salone comune alla particella 900 subalterno 3 (intestata a [REDACTED]) dal quale attraverso una scala di pochi gradini e un piccolo disimpegno si arriva alla zona "notte" dell'abitazione composta da due camere da letto e dal locale bagno.

Il piano terra inoltre comprende le corti comuni identificate con la particella 912 sub 1 (intestata a [REDACTED]) e con la particella 900 sub 1 (intestata a [REDACTED]). In particolare la particella 912 sub 1 consente attraverso un cancello l'accesso all'intero lotto.

Il quadro sopra rappresentato evidenzia che il fabbricato non è divisibile e può essere venduto solo nella sua interezza, inglobando le quattro unità immobiliari e le due corti. In senso astratto si procederà comunque alla valutazione delle singole unità immobiliari. Il compendio sarà integrato con la valutazione dei terreni.

La valutazione degli immobili si inquadra in contesto economico e sociale nel quale il comune di Vallerlunga Pratameno, come gran parte del territorio della provincia di Caltanissetta, risente della diminuzione dei residenti per una migrazione verso città con maggiori opportunità di lavoro e dell'invecchiamento della popolazione con la conseguente ricaduta della domanda immobiliare che presenta pochi e variabili valori economici dovuti alla stagnazione delle compravendite.

Per la valutazione si è fatto ricorso al metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare l'immobile oggetto della presente perizia sulla base delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate.

Valutazione beni intestati a [REDACTED]**Immobile: 1****Identificazione catastale:** foglio 24 particella 912 subalterno 2**Ubicazione:** piano seminterrato**Categoria:** C2**Superficie:** 66 mq

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate l'immobile ricade nella zona periferica che comprende la via Pirandello, la via Capuana e la S.P. n. 232A. I valori di mercato riferiti ad uno stato conservativo normale sono compresi tra il valore di € 300,00 e di € 380,00 a metro quadrato. Estrapolando il valore medio pari a € 340,00 e tenendo conto del coefficiente riduttivo pari a 0,80 per la condizione della fusione di fatto con altra unità immobiliare di diversa intestazione si ha un valore V_{1E} :

$$V_{1E} = \text{Valore unitario} \times \text{superficie} = 340 \times 0,80 \text{ €/mq} \times 66 \text{ mq} = \text{€ 17.952,00}$$

Immobile: 2**Identificazione catastale:** foglio 24 particella 912 subalterno 3**Ubicazione:** piano terra**Categoria:** A3**Superficie interna:** 39 mq**Portico:** 45

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è ricompreso nella tipologia ville e villini che ricadono nella fascia extraurbana. I valori mercato riferita ad uno stato conservativo normale sono compresi tra il valore di € 420,00 e di € 620,00 a metro quadrato. L'incidenza del portico è pari al 25%.

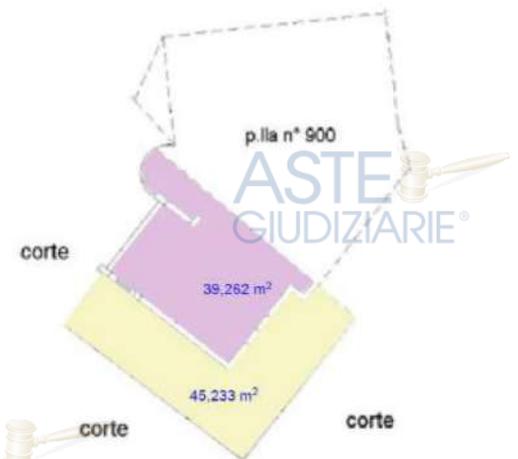
Estrapolando il valore medio pari a € 520,00 e tenendo conto del coefficiente riduttivo pari a 0,80 per la condizione della fusione di fatto con altra unità immobiliare di diversa intestazione si ha un valore V_{2E} :

$$V_{2E} = \text{Valore unitario} \times \text{superficie} = 520 \text{ €/mq} \times 0,80 \times (39 + 0,25 \times 45) \text{ mq} = \text{€ 20.904,00}$$

Immobile: 3**Identificazione catastale:** foglio 24 particella 912 subalterno 1**Ubicazione:** piano terra**Categoria:** corte**Superficie:** 640 mq

Per questo bene l'Agenzia delle Entrate non riporta una quotazione immobiliare. La corte è un bene comune non censibile per la cui valutazione si adotta una percentuale pari al 3% del valore dell'immobile 2.

$$\begin{aligned} \text{Il valore } V_{3E} &= 0,03 \times V_{2E\text{unitario}} \times \text{Superficie} = \\ &= 0,03 \times \text{€ 520/mq} \times 0,80 \times 640 = \text{€ 7.987,20} \end{aligned}$$



Valutazione beni intestati a [REDACTED]*Identificazione catastale: foglio 24 particella 90**Estensione: 2.300 mq**Identificazione catastale: foglio 24 particella 272**Estensione: 310 mq**Identificazione catastale: foglio 24 particella 596**Estensione: 660 mq**Identificazione catastale: foglio 24 particella 901**Estensione: 2.348 mq*

La superficie complessiva ammonta a circa 5.600 metri quadrati. Tenuto conto della ridotta superficie, la valutazione va effettuata secondo un criterio forfetario e mediato e si attesta in circa € 3,00 a metro quadrato. Pertanto la valutazione ammonta a € 16.800,00.

*Immobile: 2**Identificazione catastale: foglio particella 900 subalterno 2**Ubicazione: piano seminterrato**Categoria: C6**Superficie: 88 mq*

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate l'immobile ricade nella zona periferica che comprende la via Pirandello, la via Capuana e la S.P. n. 232A. I valori di mercato riferiti ad uno stato conservativo normale sono compresi tra il valore di € 310,00 e di € 420,00 a metro quadrato.

Estrapolando il valore medio pari a € 365,00 e tenendo conto del coefficiente riduttivo pari a 0,80 per la condizione della fusione di fatto con altra unità immobiliare di diversa intestazione si ha un valore V_{2v} :

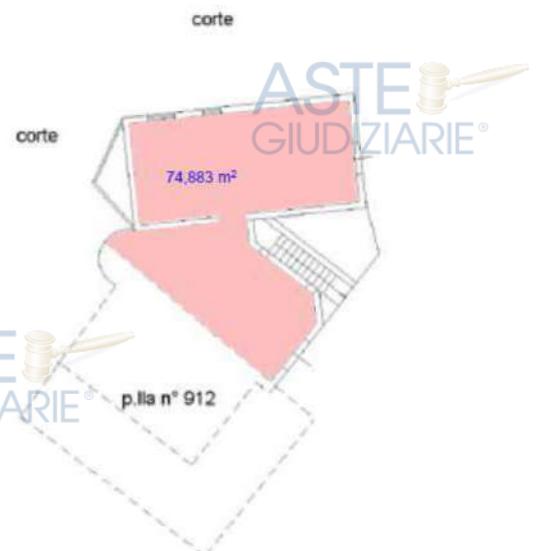
$$V_{2v} = \text{Valore unitario} \times \text{superficie} = 365 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 88 \text{ mq} = \text{€ } 25.696,00$$

*Immobile: 3**Identificazione catastale: foglio particella 900 subalterno 3**Ubicazione: piano terra**Categoria: A3**Superficie: 75 mq*

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è ricompreso nella tipologia ville e villini che ricadono nella fascia extraurbana. I valori mercato riferita ad uno stato conservativo normale sono compresi tra il valore di € 420,00 e di € 620,00 a metro quadrato.

Estrapolando il valore medio pari a € 520,00 e tenendo conto del coefficiente riduttivo pari a 0,80 per la condizione della fusione di fatto con altra unità immobiliare di diversa intestazione si ha un valore V_{3v} :

$$V_{3v} = \text{Valore unitario} \times \text{superficie} = 520 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 75 \text{ mq} = \text{€ } 31.200,00$$



Immobile: 4

Identificazione catastale: foglio particella 900 subalterno 1

Ubicazione: piano terra

Categoria: corte

Superficie: 210 mq

Per questo bene l'Agenzia delle Entrate non riporta una quotazione immobiliare. La corte è un bene comune non censibile per la cui valutazione si adotta una percentuale pari al 3% del valore dell'immobile 3.

Il valore $V_{4V} = 0,03 \times V_{3V\text{unitario}} \times \text{Superficie} =$
 $= 0,03 \times \text{€ } 520/\text{mq} \times 0,80 \times 210 = \text{€ } 2.620,80$



Valutazione del compendio immobiliare

Lo scrivente ha riferito che il fabbricato non è divisibile. Pertanto la sua valutazione è ottenuta dalla somma delle unità immobiliari comprese le due corti. La tabella seguente riepiloga i singoli valori.

Intestazione del bene	Ubicazione di piano	Identificazione catastale [foglio 24]	Valore
██████████	Piano seminterrato	Particella 912 subalterno 2	€ 17.952,00
██████████	Piano terra	Particella 912 subalterno 3	€ 20.904,00
██████████	Piano terra (corte comune)	Particella 912 subalterno 1	€ 7.987,20
██████████	Piano seminterrato	Particella 900 subalterno 2	€ 25.696,00
██████████	Piano terra	Particella 900 subalterno 3	€ 31.200,00
██████████	Piano terra (corte comune)	Particella 900 subalterno 1	€ 2.620,80
		Sommano	€ 106.360,00

Valutazione dei terreni.

I terreni sono stati complessivamente valutati per un importo pari a € 16.800,00.

Valutazione del compendio immobiliare.

Complessivamente il valore del compendio immobiliare ammonta a:

€ 106.360,00+ € 16.800,00 = € 123.160,00

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

Il fabbricato destinato ad abitazione sorge all'esterno del centro abitato nella parte Ovest del comune di Vallelunga Pratameno. È accessibile dalla strada provinciale n. 232 la quale attraverso una stradella confinante con la scuola media "S. Quasimodo" consente di arrivare nel compendio immobiliare rappresentato da un corpo di fabbrica, da una corte e da un appezzamento di terreno.

I beni oggetto di stima sono situati nel piano seminterrato e nel piano terra di corpo di fabbrica realizzato con impalcato in conglomerato cementizio secondo il modello statico di una struttura intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato. L'esterno del fabbricato è caratterizzato dalla presenza di un portico.

La pavimentazione dei due piani e della scala è in parquet e in ceramica. le pareti interne sono intonacate. Cucina e vani igienici presentano le pareti con piastrelle. L'impianto elettrico è sotto traccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo. Lo stato di conservazione è buono.

A corredo della descrizione viene fornita un'adeguata documentazione fotografica con i riferimenti planimetrici.



Corte di accesso



Prospetto principale



Portico esterno

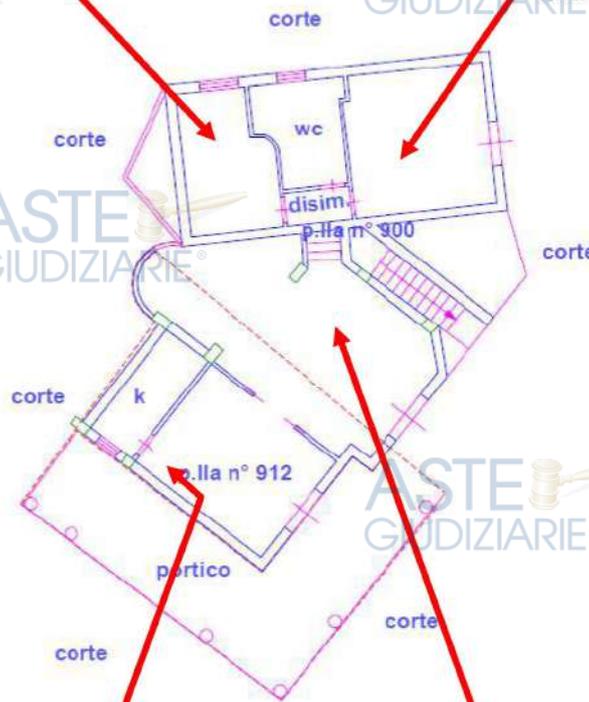
All'interno il piano terra, pur risultato censito in catasto con due particelle distinte, risulta unico. Infatti un locale disimpegno conduce all'angolo cucina e al soggiorno. Dal soggiorno è possibile accedere alla zona notte composta da due camere da letto e un locale bagno e leggermente rialzata e raggiungibile salendo una scala di tre gradini.



Camera da letto



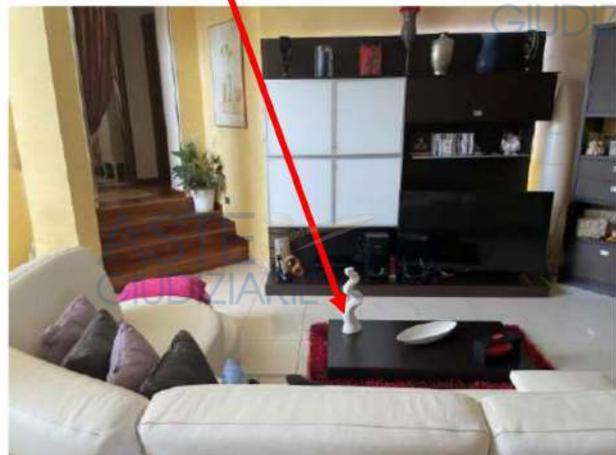
Camera da letto



Piano Terra

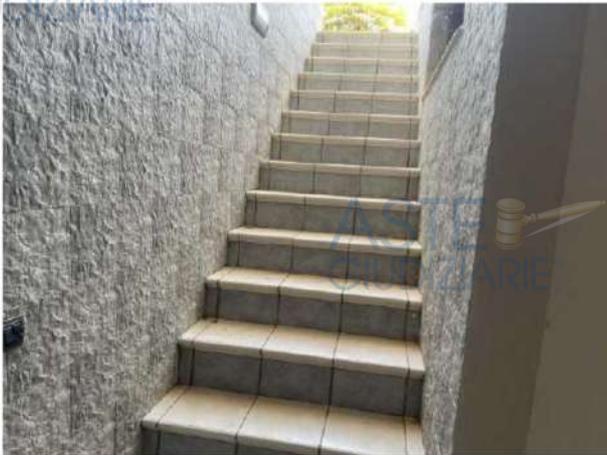


locale disimpegno



soggiorno

Il piano seminterrato è accessibile tramite due rampe: una scala esterna o uno scivolo carrabile che consente l'accesso al garage.



Scale di accesso al locale seminterrato



Rampa di accesso al locale seminterrato

Percorrendo le scale, si accede all'interno del piano seminterrato che presenta a destra un vano cantina con due locali ripostiglio e un vano w.c. e a sinistra il garage, accessibile anche dallo scivolo mediante una saracinesca.



Dal confronto con la planimetria catastale, si deduce che la planimetria fattuale è conforme alla planimetria catastale. In realtà, limitatamente alla particella 912, subalterno 3, il portico presenta un prolungamento rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale per la presenza di una struttura in legno amovibile. Per la corretta corrispondenza, la copertura di tale struttura in legno può essere agevolmente rimossa e sostituita con un telo in modo da trasformarla in pergotenda, qualificabile come elemento di arredo esterno che ricade nel campo dell'edilizia libera e non necessita di procedure di accatastamento. Sono lavori che possono eseguiti in economia e non comportano spese per competenze tecniche. Non viene quindi segnalata come criticità.



Copertura in legno da rimuovere

I terreni ubicati nella parte Est della corte sono piantati in parte con alberi da frutta e in parte con alberi di ulivo.



Terreni oggetto di stima

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato abitato. Essendo un'abitazione unifamiliare, non esiste un condominio costituito. Pertanto non si ravvisano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui beni e non sono stati contratti debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie.

Secondo quanto riportato nella relazione notarile, a firma del Dott. Nicolò Tiecco, sugli immobili insistono i seguenti diritti.

Immobili censiti al foglio 24 particella 912 sub 2 e particella 912 sub 1,

██████████ ha diritto di 1/1 di piena proprietà.

Immobile censito Foglio 24 particella 912 sub 3

██████████ ha diritto di 1/1 di piena proprietà gravato dal diritto di abitazione in favore della signora ██████████

Terreni censiti in catasto al Foglio 24 particella 90, 272, 596, 901

Fabbricati censiti al foglio 24 particella 900 sub 2, sub 3e sub 1;

██████████ ha diritto di 1/1 di piena proprietà

Nel ventennio il compendio immobiliare è stato oggetto di formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria del Registri immobiliari di Caltanissetta:

- Atto giudiziario (citazione divisione giudiziale) n. 4888 del 22/05/2012 favore: ██████████ S.R.L. con sede in Valledlunga Pratameno (CL), (richiedente: Avv. Giuseppe Cinta - Caltanissetta) e contro: ██████████, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Caltanissetta, in data 17/04/2012 rep.208/2012.

- Ipoteca volontaria n. 544 del 10/07/2013 favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO (CALTANISSETTA) SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in San Cataldo (CL), (domicilio ipotecario eletto: San Cataldo, Corso Vittorio Emanuele n.171) e contro: ██████████; per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Seminatore Giulia, Notaio in Caltanissetta, in data 09/07/2013 rep.20574/8001.

- Pignoramento Immobiliare n. 6036 del 15/07/2013 favore: [REDACTED]

[REDACTED] (richiedente: Avv. Giuseppe Cinta - Caltanissetta) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Caltanissetta, in data 05/07/2013 rep.164/2013.

- Pignoramento Immobiliare n. 3174 del 02/04/2024 [REDACTED]

[REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Caltanissetta, in data 14/03/2024 rep.236.

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)

Il comune di Vallelunga risulta dotato di un piano regolatore generale, adottato con delibera di Consiglio comunale n. 92 del 02 luglio 1989 e approvato con decreto n. 153/D.R.U. del 21 febbraio 1994.

Con delibera n. 26 del 29 settembre 2006, il consiglio comunale ha adottato la variante del regolamento edilizio su alcuni punti relativi ai balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private, alle altezze per i piani terreni adibiti ad abitazione o uffici e al cambio di destinazione d'uso delle zone territoriali omogenee "C1", lottizzazioni già esistenti nel precedente piano regolatore generale.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio della concessione edilizia n. 43/2001 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 62/2.0001 rilasciata in data 02.10.2001 dal comune di Vallelunga Pratameno, riprodotta in allegato E.

I terreni ricadono nella zona "E" (Agricola), come documentato nel certificato di destinazione urbanistica incluso nell'allegato D, anche se una porzione di circa 43 m² della particella 272 è destinata a parcheggio e una porzione di circa 170 m² della particella 596 è destinata a sede viaria di P.R.G.

In linea generale va tuttavia precisato che, essendo trascorsi dalla data di approvazione e le indicazioni del PRG, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportano l'inedificabilità, perdono ogni efficacia.

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

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 e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile

Gli immobili identificati in catasto all'interno del foglio 24 con le menzionate particelle 900 sub 2, 900 sub 3, 912 sub 2, 912 sub 3 non risultano abusivi.

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;

L'immobile non è stato costruito con edilizia agevolata ex legge 22/10/1971, n. 865.

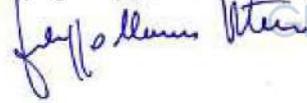
Non risulta quindi alcuna convenzione stipulata, secondo la disciplina dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 (disciplinante le convenzioni di attuazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione o la cessione di aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), sono stati assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale, inoltre, sono discesi vincoli incidenti sulla successiva vendita della proprietà di superficie.

CRITICITÀ

Non sussistono cause ostative alla vendita.

Caltanissetta, 02 agosto 2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Ing. Filippo Maria Vitale)





ALLEGATI



-
- Allegato A:** *Visure storiche degli immobili*
 - Allegato B:** *Estratto di mappa catastale*
 - Allegato C:** *Planimetrie catastale*
 - Allegato D:** *Copia Certificato di destinazione urbanistica*
 - Allegato E:** *Copia Concessione edilizia*



Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2024

Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)

Foglio 24 Particella 912 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 71,01

Categoria A/3⁹, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: CONTRADA PIANTE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte ⁹: 46 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2009 Pratica n. CL0171792 in atti dal 07/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7211.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)

Foglio 24 Particella 912 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)

Foglio 24 Particella 912

COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. CL0022454 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 365.1/2009)

> **Indirizzo**

CONTRADA PIANTE n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. CL0022454 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 365.1/2009)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 71,01**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**

 **ASTE GIUDIZIARIE**
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2009
Pratica n. CL0171792 in atti dal 07/12/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7211.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **55 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **46 m²**

 **ASTE GIUDIZIARIE**
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/03/2009, prot. n. CL0022454

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
nato a ALTAMURA (BA) il 14/07/1978
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

 **ASTE GIUDIZIARIE**
1. COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n.
CL0022454 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n.
365.1/2009)

 **ASTE GIUDIZIARIE**
Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2024

Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)

Foglio 24 Particella 900 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 85,22

Categoria A/3⁹, Classe 3, Consistenza 3 vani

Indirizzo: CONTRADA PIANTE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte ⁹: 86 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2009 Pratica n. CL0171826 in atti dal 07/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7245.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)

Foglio 24 Particella 900 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)

Foglio 24 Particella 900

COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. CL0022418 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 364.1/2009)

> **Indirizzo**

CONTRADA PIANTE n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. CL0022418 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 364.1/2009)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 85,22
Categoria A/3^a, Classe 3, Consistenza 3 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2009
Pratica n. CL0171826 in atti dal 07/12/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7245.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 86 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 86 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/03/2009, prot. n. CL0022418

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. [REDACTED]
Diritto di: Diritto del concedente per 1/1 concedente
(deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n.
CL0022418 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n.
364.1/2009)

> 2. [REDACTED]
Diritto di: Enfiteusi per 1/1 livellaria (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.
- c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/07/2024

Dati identificativi: Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)

Foglio 24 Particella 900 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 159,07

Categoria C/6⁹, Classe 2, Consistenza 88 m²

Indirizzo: CONTRADA PIANTE n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 88 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2009 Pratica n. CL0171826 in atti dal 07/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7245.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)

Foglio 24 Particella 900 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)

Foglio 24 Particella 900

COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. CL0022418 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 364.1/2009)

> **Indirizzo**

CONTRADA PIANTE n. SNC Piano S1

COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. CL0022418 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 364.1/2009)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 150,07**
Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **88 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2009
Pratica n. CL0171826 in atti dal 07/12/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7245.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **88 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/03/2009, prot. n. CL0022418

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. [REDACTED] ^{bj}
sede in VALLELUNGA PRATAMENO (CL)
Diritto di: Diritto del concedente per 1/1 concedente
(deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n.
CL0022418 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n.
364.1/2009)

> 2. [REDACTED]
Diritto di: Enfiteusi per 1/1 livellaria (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
b) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

 **Catasto fabbricati**
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **22/07/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/07/2024

Dati identificativi: Comune di **VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)**

Foglio **24** Particella **912** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 102,26**

Categoria **C/2^o**, Classe **2**, Consistenza **66 m²**

Indirizzo: CONTRADA PIANTE n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: **66 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2009 Pratica n. CL0171791 in atti dal 07/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7210.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)**

Foglio **24** Particella **912** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VALLELUNGA PRATAMENO (L009) (CL)**

Foglio **24** Particella **912**

COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. CL0022454 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 365.1/2009)

> Indirizzo

CONTRADA PIANTE n. SNC Piano S1

COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. CL0022454 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 365.1/2009)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 102,26
Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 66 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2009
Pratica n. CL0171791 in atti dal 07/12/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7210.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. CL0002824 del 11/01/2011

> **Dati di superficie**

Totale: 66 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/03/2009, prot. n. CL0022454

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

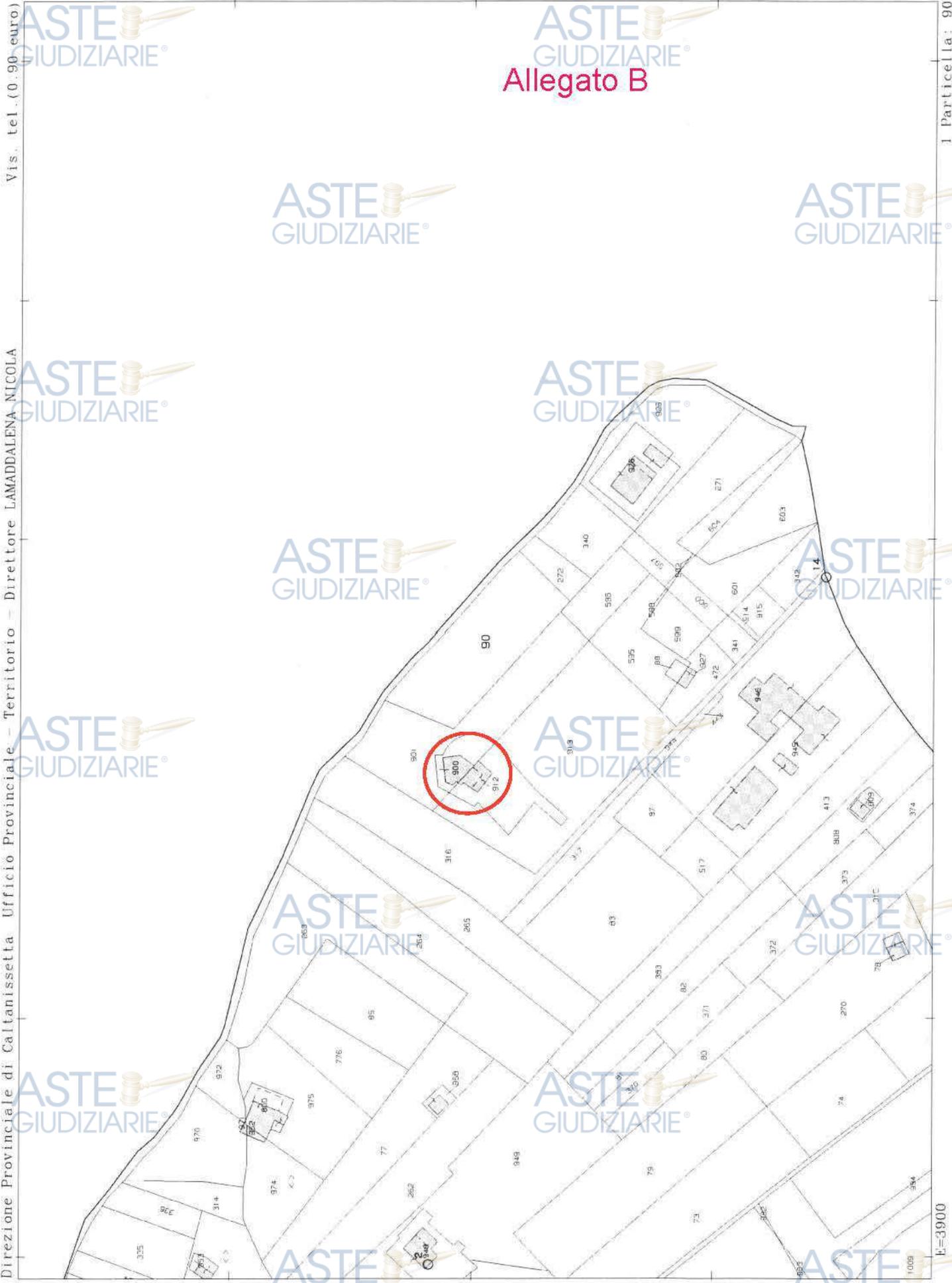
1. COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. CL0022454 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE (n. 365.1/2009)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda:

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Vis. tel. (0.90-euro)
Direzione Provinciale di Caltanissetta Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LAMADDALENA NICOLA

1 Particella: 90

E=3900

Allegato B

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

Dichiarazione protocollo n. CL0022454 del 02/03/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vallelunga Pratameno
Contrada Piante civ. SNC

Identificativi Catastali:

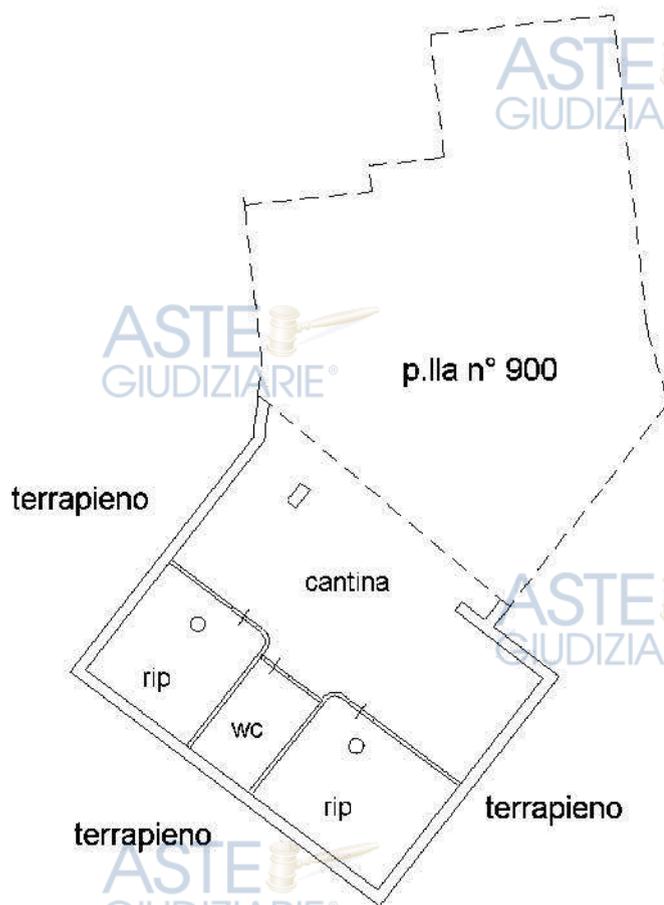
Sezione:
Foglio: **24**
Particella: **912**
Subalterno: **2**

Compilata da:
Ognibene Loreto
Isritto all'albo:
Architetti

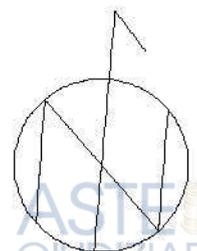
Prov. **Caltanissetta** N. **230**

Scheda n. **1** Scala **1:200**

Allegato C



**Piano Seminterrato
H = 3,00 mt.**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. CL0022454 del 02/03/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valledlunga Pratameno
Contrada Piante civ. SNC

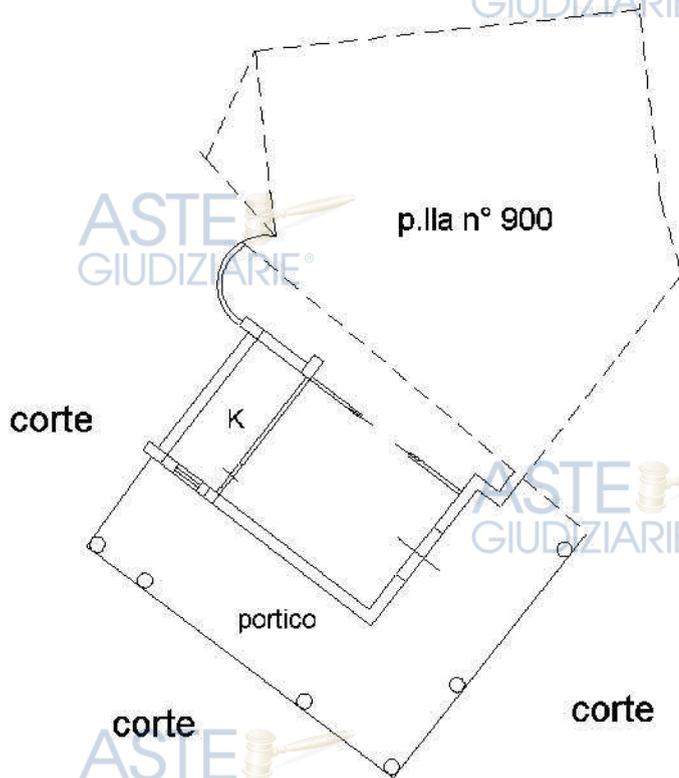
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: **24**
Particella: **912**
Subalterno: **3**

Compilata da:
Ognibene Loreto
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. **Caltanissetta** N. **230**

Scheda n. **1** Scala **1:200**



**Piano Terra
H = 3,00 mt.**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2024 - Comune di VALLEDLUNGA PRATAMENO (L.609) - < Foglio 24 - Particella 912 - Subalterno 3 >
CONTRADA PIANTE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. CL0022418 del 02/03/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valledlunga Pratameno
Contrada Piante civ. SNC

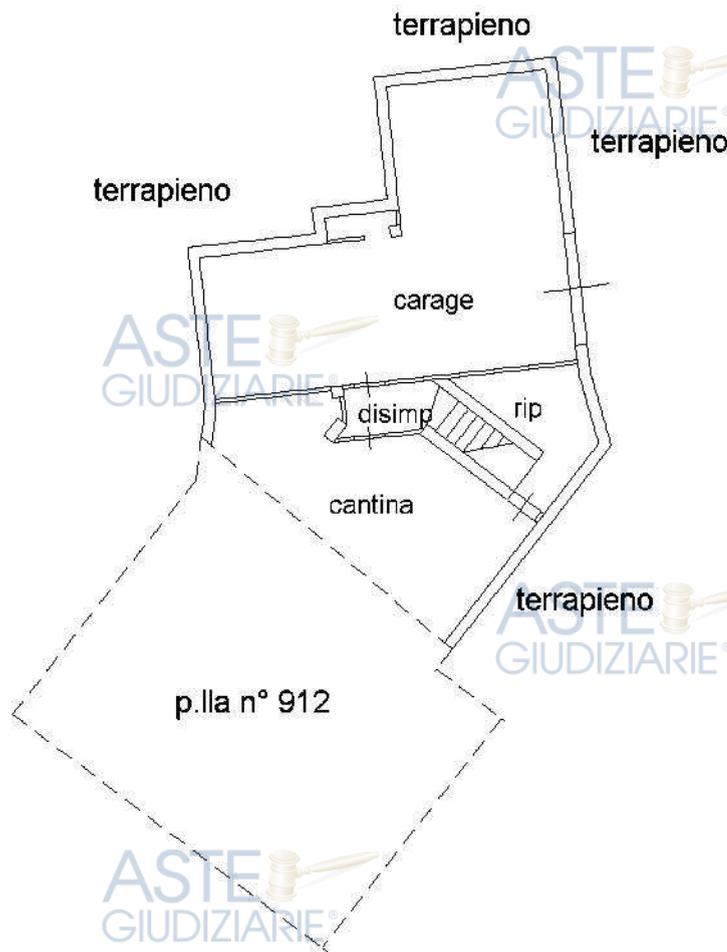
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: **24**
Particella: **900**
Subalterno: **2**

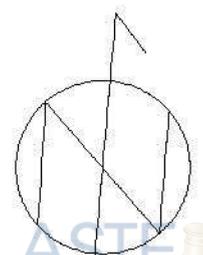
Compilata da:
Ognibene Loreto
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. **Caltanissetta** N. **230**

Scheda n. **1** Scala **1:200**



**Piano Seminterrato
H = 3,00 mt.**



Ultima planimetria in atti



COMUNE DI
VALLELUNGA PRATAMENO
Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta

Allegato D



AREA TECNICA P.O. N° 3

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380 - articolo 30

Protocollo n° 6259 del 17 luglio 2024

IL CAPO AREA TECNICA P.O. N°3

VISTA la richiesta della Signora [redacted] residente in Vallelunga Pratameno (CL) nella contrada [redacted] n° 6195 del 15 luglio 2024, intesa ad ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;

VISTO il Piano Regolatore Generale Comunale (approvato con D.A. n° 153/DRU del 21 febbraio 1994);

VISTE le seguenti Delibere di Consiglio e Giunta Comunale:

- D.C.C. n° 92 del 02 luglio 1989 (Adozione P.R.G.C.);
- D.C.C. n° 42 del 31 maggio 1995 (Variante al P.R.G. - Piano delle aree da destinarsi ad insediamenti artigianali);
- D.C.C. n° 05 del 30 marzo 2005 (Presa atto Perimetrazione della Z.T.O. "A2" di cui al voto n. 408/C.R.U. del 09 gennaio 1991);
- D.G.C. n° 35 del 11 aprile 2019 (Approvazione ed adozione delle tariffe riguardanti i diritti di segreteria, adeguate alle nuove tipologie di Titoli Autorizzativi, introdotte dal D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380;

VISTE le seguenti Leggi e Decreti:

- Regio Decreto n° 3267 del 30 dicembre 1923 (Riordino e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani) e n° 1126 del 16 maggio 1926 (Approvazione del regolamento per l'applicazione);
- Legge Regionale n° 23 del 07 settembre 1998, art. 2 (Attuazione nella Regione siciliana di norme della Legge 15 maggio 1997 n° 127 - Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo);
- D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative in materia edilizia, recepito in Sicilia con modifiche con la legge 10 agosto 2016, n° 16;
- Decreto Dirigenziale n° 07/DRU del 08 gennaio 2002 (Piano particolareggiato del centro storico zona "A2");
- Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004; (Codice dei beni culturali e del paesaggio, corretto ed integrato dai decreti legislativi n° 156 e n° 157 del 24 marzo 2006);
- Decreto Legislativo n° 152 del 03 aprile 2006, art. 61 (Norme in materia ambientale - Competenze alle regioni);
- Decreto Assessoriale n° 9280 del 28 luglio 2006 del Dipartimento Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali (Relazione Paesaggistica);
- Legge 12 novembre 2011, n° 183 art. 15 comma 2 (Norme in materia di certificati e dichiarazioni sostitutive e divieto di introdurre, nel recepimento di direttive dell'Unione Europea, adempimenti aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalle direttive stesse)
- Decreto Assessoriale n° 17 del 17 aprile 2012 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente (Nuove direttive unificate per il rilascio dell'autorizzazione e del nulla osta al vincolo idrogeologico in armonia con il Piano per l'assetto idrogeologico "P.A.I.");

VISTO il portale S.I.T.R. (Sistema Informativo Territoriale Regionale) - Regione Sicilia;

VISTI gli Atti d'ufficio;

INDIVIDUATA, sugli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale, l'ubicazione dei terreni e/o immobili descritti sulla richiesta;

CERTIFICA

in base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, la loro

DESTINAZIONE URBANISTICA

DATI CATASTALI DELLE PARTICELLE DISTINTE IN CATASTO DEL COMUNE DI VALLELUNGA PRATAMENO				DESTINAZIONE URBANISTICA	
Catasto	Foglio n°	Particella n°	Superficie Totale m ²	Superficie Parziale m ²	Descrizione
Terreni	24	90	2.300		Zona "E" (Agricola)
Terreni	24	272	310	Circa 43	Zona destinata a Parcheggio
				Circa 267	Zona "E" (Agricola)
Terreni	24	596	660	Circa 170	Sede viaria di P.R.G.
				Circa 490	Zona "E" (Agricola)
Terreni	24	901	2.348		Zona "E" (Agricola)

Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato con D.A. n° 153/DRU del 21 febbraio 1994, pertanto essendo trascorsi dieci anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore Generale e non essendo stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati, secondo la Legge 19 novembre 1968 n° 1187 art. 2 comma 1°, le indicazioni del Piano Regolatore Generale, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia.

Prescrizioni della zona "E" (Agricola)

Per i fabbricati ad uso abitativo:

1. Indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq;
2. Distacchi tra fabbricati non inferiore a 10 metri;
3. Fasce di rispetto delle sedi stradali non inferiore a quelle previste dal Codice della Strada;

Per i fabbricati destinati alla lavorazione e/o conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli:

1. Rapporto di copertura non inferiore a 1/10 della superficie catastale del fondo;
2. Distacchi tra i fabbricati non appartenenti alla stessa ditta non inferiore a 20 metri;
3. Se i fabbricati sono condotti dalla stessa ditta il distacco può essere ridotto sino all'aderenza anche in caso di ampliamento, qualora tale esigenza sia giustificata da una dettagliata relazione agronomica, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura;
4. Fasce di rispetto delle sedi stradali non inferiore a quelle previste dal Codice della Strada;

Per altri parametri si rimanda al **Regolamento Edilizio Comunale**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 del 29 dicembre 2022, basato sul Regolamento Tipo Edilizio Unico - D.A. 531 del 20 maggio 2022, Legge Regionale 10 agosto 2016 n° 16 art. 2 e s.m.i., Legge Regionale 13 agosto 2020, n° 19 art. 29 e s.m.i., e aggiornato con le disposizioni normative di cui al D.L. n° 76/2020 convertito in Legge n° 120/2020 e alla Legge Regionale 6 agosto 2021, n° 23.

Vallelunga Pratameno li 17 luglio 2024

Il Responsabile del procedimento
Geom. Salvatore DRAGNA

IL CAPO AREA TECNICA P.O. N° 3
Arch. Antonio Francesco IZZO

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Legge 12 novembre 2011, n. 183 art. 15 comma 1, lettera a, punto 2)

Diritti riscossi € 15,00 (Registro diritti segreteria n° 39 / 2024)



Comune di Vallelunga Pratameno

Provincia Regionale di Caltanissetta

CONCESSIONE EDILIZIA N. 62/2.0001

IL CAPO SETTORE

Vista
e succ

con la
sensi dell'art.13 della legge 47/85, per avere eseguito in
diffinità alla concessione edilizia n. 43/2001., riguardanti i
lavori di costruzione di un fabbricato uso abitazione - villetta
tipo unifamiliare - nella C.da. Piante ricedente nella Z.T.O.
denominata "E" Verde Agricolo in catasto al Fg 24 Particelle
nrr. 90,594,593,375,595,596,599,272,88, fabbricato da realizzare
ricadente nella particella 594, i seguenti lavori:

Piano interrato:

- ampliamento superficie;
- modifica dell'altezza del piano garage, con abbassamento di quota;
- modifica distribuzione interna;
- realizzazione di cisterne per acqua potabile.

Piano terra

- modifica prospetti;
- ampliamento in superficie e volume;
- modifica distribuzione interna;

Edificio

- modifica strutturale;

Visti gli elaborati grafici, a firma dell'Arch. Loreto Ognibene;
Visto il Decreto Assessoriale del 31 Maggio 1988 (Ass. Sviluppo Economico);

Vista la delibera di Consiglio Comunale n°. 36/2000 avente per oggetto " adeguamento oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art.24 della L.R. n°.25/97 di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente del 23.10.1998;

Vista la L.R. n°.23 del 7 Settembre 1998 art.2;
Visto il sopralluogo redatto dall'U.T.C. congiuntamente ai vigili urbani;
Visti gli strumenti urbanistici comunali;
Visto il parere favorevole del 16.07.2001 rilasciato dall'Incaricato d'Igiene Pubblica;
Visto il parere favorevole della commissione edilizia nella seduta del 18.09.2001 verbale n. 10;
Visto il P.R.G.C. approvato con D.A. n°. 153/DRU;
Vista la L.R. n°.71 del 27 Dicembre 1978;
Vista la circolare assessoriale Territorio ed Ambiente n. 1/97;
Visto il versamento di lire 30.000 per diritti di segreteria;
Vista la Legge Urbanistica n°. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni;
Vista la L.R. n°. 37 del 10 Agosto 1985 e successive modifiche ed integrazioni;
Visto il titolo di proprietà;

RILASCIATA

Ai Signori

la concessione della legge 47/85, per avere eseguito in difformità alla concessione edilizia n. 43/2001., riguardanti i lavori di costruzione di un fabbricato uso abitazione - villetta tipo unifamiliare - nella C.da. Piante ricadente nella Z.T.O. denominata "E" Verde Agricolo in catasto al Fg 24 Particelle nrr. 90,594,593,375,595,596,599,272,88, fabbricato da realizzare ricadente nella particella 594, i seguenti lavori:

Piano interrato:

- ampliamento superficie;
- modifica dell'altezza del piano garage, con abbassamento di quota;
- modifica distribuzione interna;
- realizzazione di cisterne per acqua potabile.

Piano terra

- modifica prospetti;
- ampliamento in superficie e volume;
- modifica distribuzione interna;

Edificio

- modifica strutturale;

ONERI DI CONCESSIONE

L'ammontare degli oneri di concessione, secondo la Delibera di Consiglio Comunale n°.03/99, avente per oggetto Adeguamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.24 della L.R. n°.25/97 di cui al Decreto

Assessorato Territorio e Ambiente del 23.10.1998. ammontano a lire 760.500.

La ditta ha effettuato il pagamento della somma di lire 760.500 con Rev. n. 1169 del 01.10.2001.

VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

Il concessionario:

- Deve tenere depositata in cantiere, a disposizione degli agenti di controllo, il presente atto di concessione sino all'avvenuta ultimazione dell'opera;
- Affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile contenente l'indicazione del concessionario, del progettista, del D.L., della ditta esecutrice dell'opera, degli estremi della presente concessione, della destinazione d'uso dell'immobile e della data di inizio e ultimazione dei lavori;
- Notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici esercizi (energia elettrica, telefoni, acquedotti, fognature) alle quali vengono richiesti allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari;

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

Nel caso sono previste opere con strutture indicate all'art.1 della legge 05.11.1971, n°. 1086, è fatto obbligo all'osservanza della stessa. Il concessionario deve osservare le norme delle Leggi 10 Maggio 1976, n°.319 e successive modifiche ed integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento. Legge Regionale n°.27 del 15 Maggio 1986 e Legge n°.373 del 10 Aprile 1976 e successivo decreto di attuazione per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIALI

- Che vengano fatti salvi i diritti dei terzi;
- Che venga comunicato l'inizio ed ultimazione dei lavori;
- Che la ditta ottemperi alla normativa della Legge 494/96;
- Che il deposito dei calcoli strutturali in c.c.a , depositati presso l'U.T.C. del comune di Vallelunga Pratameno di cui alla circolare assessoriale Territorio ed Ambiente n. 1/97, vengano depositati presso il Genio Civile di Caltanissetta ai sensi della Legge 05.11.1971, n°. 1086;
- Che venga vincolata a parcheggio la superficie di mq 54,00.

Vallelunga Pratameno li, 02.10.2001

IL CAPO SETTORE DELL'U.T.C.
Arch. Antonio Izzo

Il sottoscritto dichiara di avere preso conoscenza di quanto prescritto nella superiore Concessione Edilizia e di accettarla integralmente in ogni sua parte.

Vallelunga Pratameno li, 02.10.2001

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Dal 04.10.01 Al 18.10.01

Vallelunga Pratameno li, 22.10.01

R. 997

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE

Gaetano Frizzo

IL SEGRETARIO COMUNALE

