

SEZIONE EE.II.



PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

GEOM. LO COCO GIUSEPPE ALESSANDRO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.



Promossa da:

Contro



Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco

Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1



SOMMARIO

1. Incarico.....	3
2. Completezza documentazione ex art. 567.....	3
3. Individuazione dei beni, riferimenti urbanistici, catastali e formazione lotti.....	3
4. Titolarietà.....	8
5. Confini.....	9
6. Consistenza.....	11
7. Dati Catastali.....	17
8. Corrispondenza Catastale.....	21
9. Descrizione dei beni - caratteristiche costruttive - stato conservativo.....	24
10. Caratteristiche prevalenti dei terreni.....	32
11. Stato di occupazione.....	33
12. Provenienze Ventennali.....	33
13. Formalità pregiudizievoli.....	34
14. Normativa urbanistica.....	35
15. Regolarità edilizia.....	37
16. Stima.....	39

Elenco allegati:

- N. 1 _Verbale di sopralluogo
- N. 2 _Estratti dei fogli di mappa 59 e 60 di Caltanissetta
- N. 3.1 _Visure catastali storiche TERRENI - FONDO A
- N. 3.2 _Visure storiche FABBRICATI foglio 59 part.lla 82 sub 2 e 3 - FONDO A
- N. 3.3 _Planimetrie catastali FABBRICATI foglio 59 part.lla 82 sub 2 e 3 - FONDO A
- N. 4 _C.E. e progetto FABBRICATI foglio 59 part.lla 82 - FONDO A
- N. 5.1 _Visure catastali storiche TERRENI - FONDO B
- N. 5.2 _Visura storiche FABBRICATI foglio 59 part.lla 67 sub 3 e 5 – FONDO A
- N. 5.3 _Planimetrie catastali FABBRICATI foglio 59 part.lla 67 sub 3 e 5 - FONDO A
- N. 6 _Rilievo metrico foglio 59 part.lla 67 sub 3 e 5
- N. 7 _Rilievo fotografico
- N. 8 _Certificato di destinazione urbanistica
- N. 9 _Titoli di proprietà
- N. 10 _Estratto dell'atto di Matrimonio
- N. 11 _Certificato di Residenza
- N. 12 _Ispezione ipotecaria
- N. 13 _Predisposizione APE fabbricato foglio 59 part. 82 sub 3 - FONDO A
- N. 14 _ Predisposizione APE fabbricato foglio 59 part. 67 sub 5 – FONDO B

1. Incarico

All'udienza del 19/02/2024, il sottoscritto Geom. Lo Coco Giuseppe Alessandro, con studio in Caltanissetta, viale Della Regione n. 6, email:geom.lococo@gmail.com, PEC giuseppealessandro.lococo@geopec.it, Tel. 328 6581 279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e prestava giuramento telematico in data 21/02/2024 con il quale accettava l'incarico.

Previa comunicazione alle parti a mezzo PEC il sottoscritto C.T.U. in data 03/04/2024 alle ore 10,00 si recava presso i luoghi oggetto di causa per dare inizio alle operazioni peritali.

In detta occasione, dopo aver dato lettura del mandato, procedevo ad ispezionare i luoghi eseguendo nel contempo il rilievo metrico e fotografico dei beni, completando nello stesso giorno le operazioni peritali che si conclusero alle ore 13,30. Per l'ispezione dei beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

2. Completezza documentazione ex art. 567

La Certificazione Notarile - Art. 567 secondo comma c.p.c. redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, risulta formalmente completa ed esatti risultano i dati riguardanti la ditta eseguita e gli immobili oggetto di esecuzione tali da identificarli inequivocabilmente.

3. Individuazione dei beni, riferimenti urbanistici, catastali e formazione lotti

I beni oggetto di esecuzione, ricadenti in agro del territorio Comunale di Caltanissetta e precisamente nella contrada Cirafi, in zona agricola localizzata ai margini del territorio Comunale Nisseno, ubicata a circa 12,00 km dalla città, il cui contesto è caratterizzato prevalentemente da abitazioni stagionali e terreni destinati all'agricoltura, sono costituiti da due fondi rustici così composti:

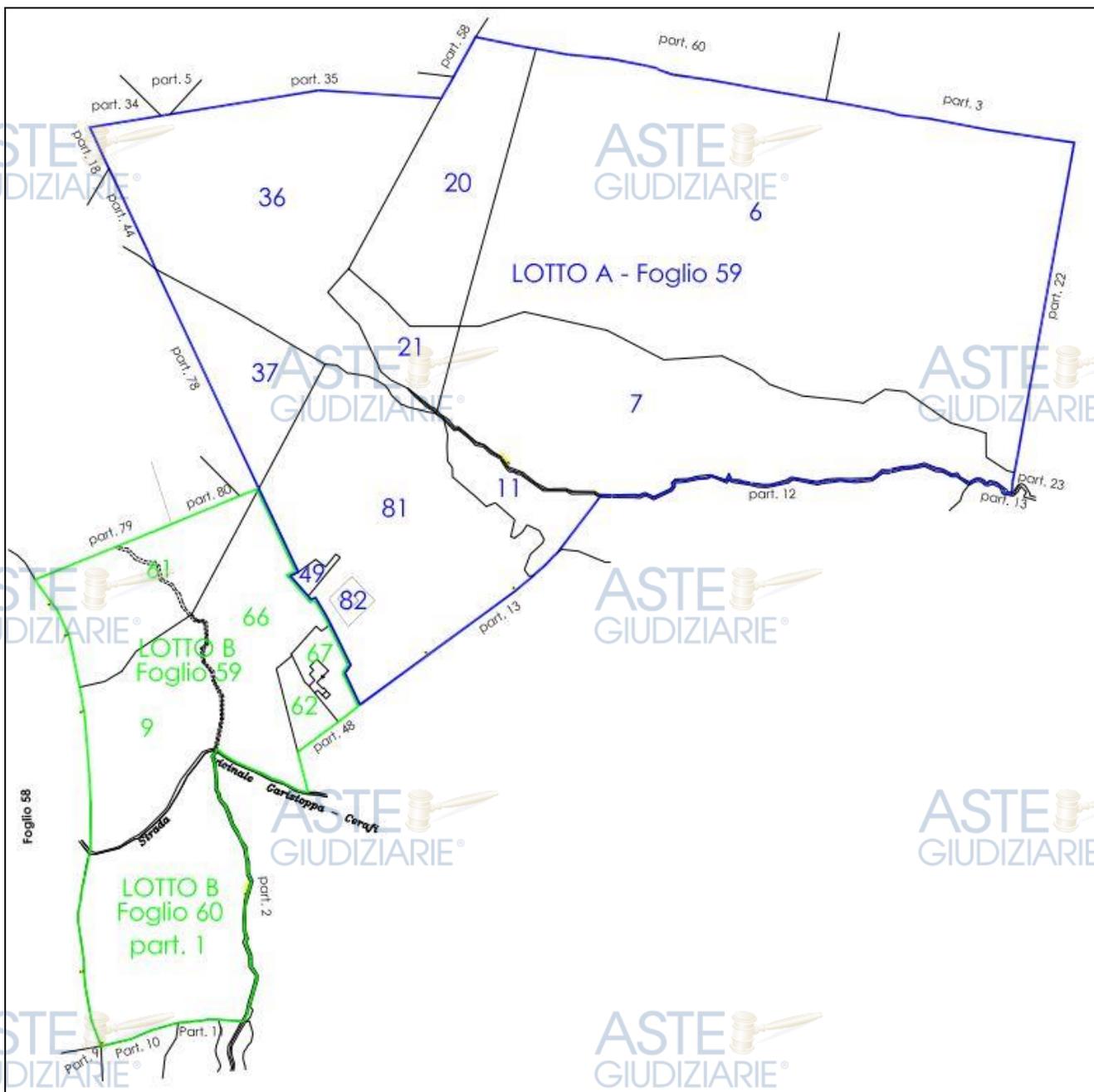
Beni costituenti il FONDO A:

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 6
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 20
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 36
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 49
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 7 (Porz. AA + AB)
- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 11
- Bene N° 7 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 21
- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 37
- Bene N° 9 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 81
- Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 82 sub 2
- Bene N° 11 - Abitazione ubicata a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 82 sub 3



Beni costituenti il FONDO B:

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 9
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 62 (Porz. AA + AB)
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 61 (Porz. AA + AB)
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 66 (Porz. AA + AB)
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 60 part.1 (Porz. AA + AB)
- Bene N° 6 - Locale deposito ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 67 sub 3
- Bene N° 7 - Abitazione ubicata a Caltanissetta (CL) - Contrada Cirafi - Foglio 59 part. 67 sub 5



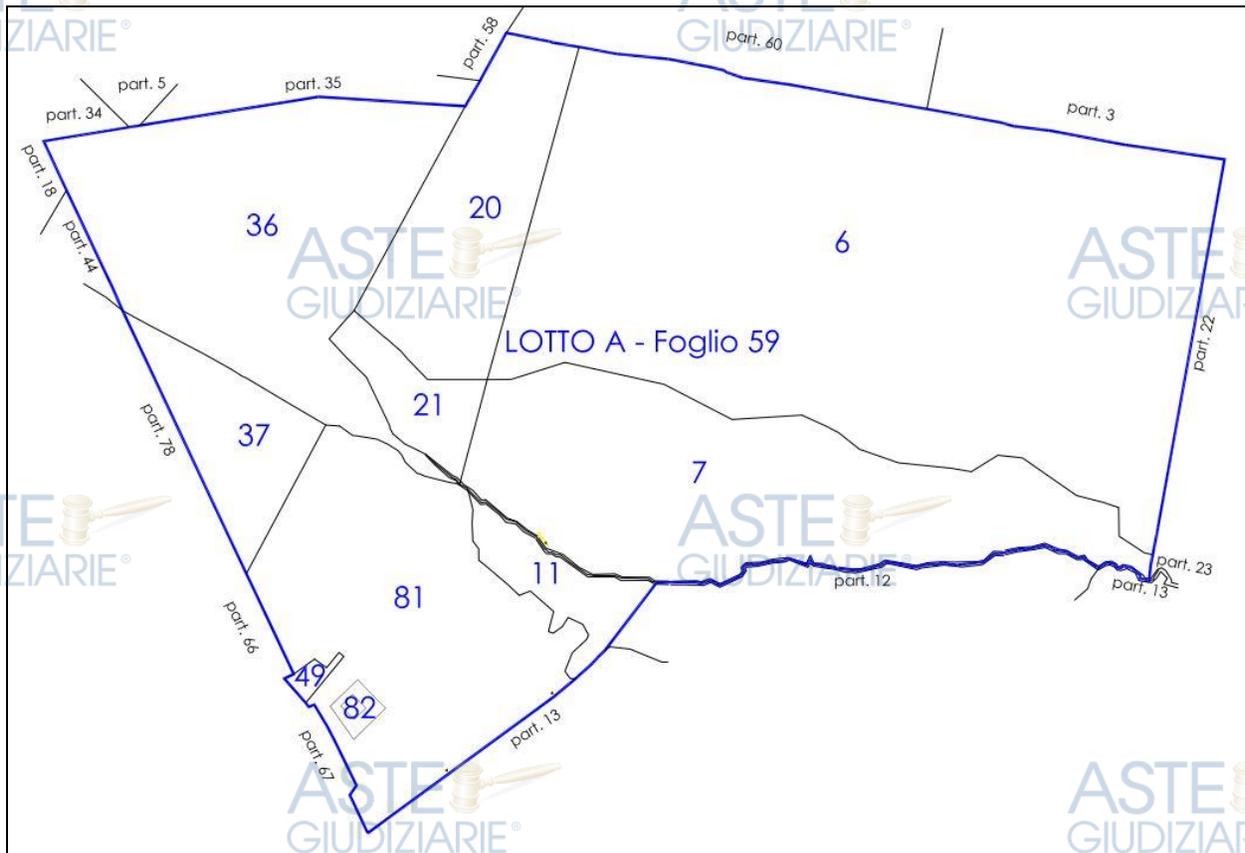
Stralcio dell'estratto di mappa catastale comprendente i due fondi (fuori scala)



3.1. DESCRIZIONE DEL FONDO A

Beni dal n° 1 al n° 9 - Terreni agricoli

Si tratta di un fondo agricolo, così come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente presso l'UTC di Caltanissetta, costituito da n. 10 lotti di terreno contigui tra loro, che si sviluppa su una estensione complessiva di Ha 28.44.17, ubicato in agro del territorio Comunale di Caltanissetta, in Contrada Cirafi s.n., cui si accede da una strada interpoderale che si innesta dalla SP 122 bis al KM 10.800, per la maggior parte costituito da terreni con categoria "seminativo" (Coordinate Geografiche: Lat. 37°33'1.76"N – Long. 14°4'44.49"E), come di seguito rappresentato.



Stralcio di mappa catastale del Fg. 59 (fuori scala)

Beni n° 10 e 11 – Magazzino ed Abitazione - Fg. 59 particelle 82 sub 2 e sub 3

Fabbricato destinato a magazzino per il ricovero di attrezzi agricoli e portico al piano terra (sub 2 – Categoria C/2), abitazione di tipo economico al piano primo e locale riserva idrica al piano sottotetto (sub 3 – Categoria A/3), ubicato nella stessa Contrada Cirafi nel territorio di Caltanissetta.



Detto immobile, a servizio del fondo agricolo sopra descritto, si trova a ridosso dello stesso (Coordinate Geografiche: Lat. 37°32'59.96"N – 14° 4'41.62"E) e la particella 82 su cui insiste comprende, oltre il sedime del fabbricato, anche una modesta corte comune, catastalmente censita con il sub 1 (corte e vano scala), la cui superficie complessiva è di 853,00 mq.

L'immobile, edificato a due elevazioni fuori terra oltre al piano sottotetto che ospita la riserva idrica, ha sagoma di forma rettangolare, è realizzato con struttura mista (muratura e c.a.) e copertura a doppia falda spiovente ed ogni piano, al netto del vano scala comune, sviluppa i seguenti dati metrici:

- **Sub 2:** Magazzino a piano terra avente superficie lorda complessiva di 119,00 mq a servizio del quale esiste un portico di 23,00 mq;
- **Sub 3:** Abitazione a piano primo avente superficie lorda complessiva di 142,00 mq oltre a due balconi ubicati sui prospetti laterali aventi superficie di 8,00 mq ciascuno e soprastante sottotetto (piano secondo) adibito a riserva idrica avente la medesima superficie dell'abitazione.



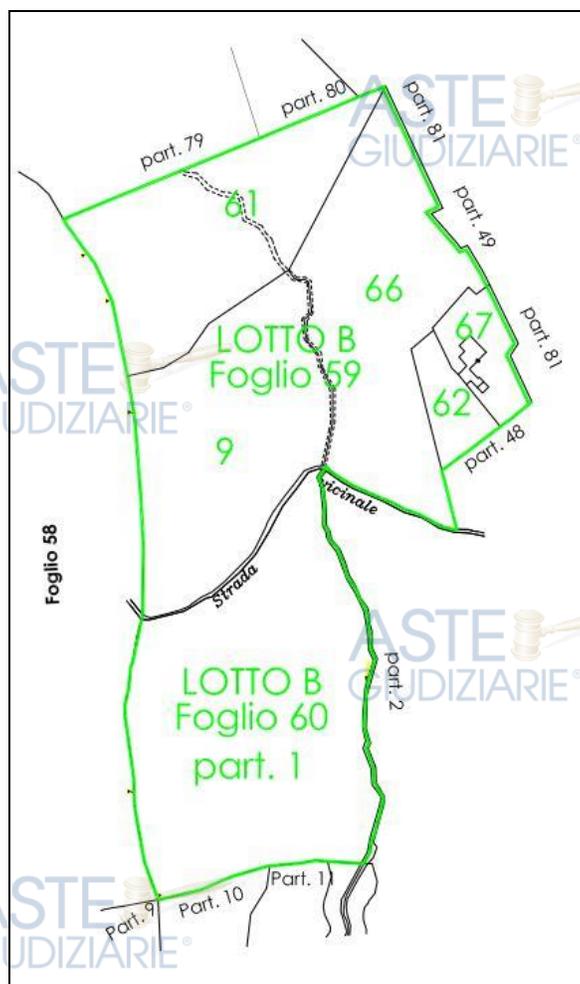
Vista del fabbricato censito al Foglio 59 con la part. 82 sub2 e sub3

Posta l'ubicazione degli immobili costituenti il fondo oggetto di esecuzione, contigui tra loro ed accessibili esclusivamente dalla strada interpodereale di cui sopra, come visibile dallo stralcio del foglio di mappa catastale, lo scrivente ritiene opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

3.2. DESCRIZIONE DEL FONDO B

Beni dal n° 1 al n° 9 - Terreni agricoli

Anche in questo caso siamo in presenza di un di un fondo agricolo costituito da n. 9 lotti di terreno contigui tra loro, che sviluppa una estensione complessiva di Ha 7.24.50, ubicato in agro del territorio Comunale di Caltanissetta, in Contrada Cirafi s.n., cui si accede da una strada interpodereale che si innesta dalla SP 122 bis al KM 10.800, per la maggior parte costituito da terreni con categoria “seminativo” (Coordinate Geografiche: 37°32'57.27"N - 14° 4'36.44"E), come di seguito rappresentato:



Stralcio di mappa catastale del Fg. 59 e Fg 60 (fuori scala)

Beni n° 10 e 11 – Locale deposito ed Abitazione - Fg. 59 particelle 67 sub 3 e sub 5

Fabbricato ad una elevazione fuori terra destinato in parte a locale deposito (Sub 3 – Categoria C/2) ed in parte ad abitazione con relative pertinenze (Sub 5 – Categoria A/3) ubicato in Contrada Cirafi nel territorio di Caltanissetta.

Detto immobile, a servizio del fondo agricolo sopra descritto, si trova a ridosso dello stesso (Coordinate Geografiche: Lat 37°32'58.14"N – 14° 4'40.78"E) e la particella 67 su cui insiste, avente superficie complessiva di 2.660,00 mq., comprende il sedime del fabbricato e la corte comune, catastalmente censita con il sub 1.

Si tratta di un ex fabbricato rurale, certamente edificato in epoca antecedente al 1967, di forma irregolare costituito da tre corpi di fabbrica tra loro contigui che sviluppa una superficie totale lorda di circa 270,00 mq corrispondente alle seguenti unità immobiliari:

- **Sub 3:** magazzino a piano terra avente superficie lorda di 54,00 mq
- **Sub 5:** abitazione di piano terra avente superficie lorda di 138,00 mq a servizio della quale esiste un portico contiguo di 44,00 mq e alcuni accessori non contigui, ricadenti in corpo separato di complessivi 34,00 mq destinato a locale di sgombero (ex forno) e pollaio con recinto scoperto.



Vista del fabbricato censito al foglio 59 con part. 67 sub3 e sub5

4. Titolarità

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

1. ****

Contrada Cirafi s.n.
93100 - Caltanissetta (CL)

Contrada Cirafi s.n.
93100 - Caltanissetta (CL)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:1/1

Come si evince dall'Estratto dell'atto di matrimonio, allegato alla presente, i debitori sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

5. Confini

CONFINI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL FONDO A

BENE N° 1 - TERRENO FG. 59 PART. 6

Tale lotto di terreno confina a nord con le particelle 60 e 3, ad est con le particelle 23 e 22 tutte di altra proprietà, a sud con la particella 7 e ad ovest con la particella 20 di proprietà dei debitori.

BENE N° 2 - TERRENO FG. 59 PART. 20

Tale lotto di terreno confina a nord con la particella 60 di altra proprietà, ad est con la particella 6, a sud con la particella 21 e ad ovest con la particella 36 tutte di proprietà dei debitori e con le particelle 35 e 58 estranee alla procedura.

BENE N° 3 - TERRENO FG. 59 PART. 36

Il suddetto bene confina a nord con le particelle 35, 5 e 34 di altra proprietà, ad est con le particelle 20 e 21 della stessa proprietà, a sud con le particelle 37 e 81 di proprietà dei debitori e ad ovest con le particelle 44 e 18 di diversa proprietà.

BENE N° 4 - TERRENO FG. 59 PART. 49

Il lotto di terreno censito al foglio di mappa 59 particella 49 confina a nord-est con la particella 81 e a sud-ovest con la particella 66 tutte della stessa proprietà.

BENE N° 5 - TERRENO FG. 59 PART. 7

Il lotto di terreno di cui si discute confina a nord con la particella 6 della stessa proprietà, ad est con la particella 23 a sud con la particella 12 e 13 estranea alla procedura e la particella 11 di proprietà dei debitori e ad ovest con la particella 21 della stessa proprietà.



BENE N° 6 - TERRENO FG. 59 PART. 11

Tale lotto di terreno confina a nord con la particella 7 ad est con le particelle 12 e 13 di altra proprietà e a sud-ovest con la particella 81 di proprietà dei debitori.

BENE N° 7 - TERRENO FG. 59 PART. 21

Il lotto in questione confina a nord con la particella 20, ad est con la particella 7 e sud-ovest con la particella 36 tutte di proprietà degli stessi debitori.

BENE N° 8 - TERRENO FG. 59 PART. 37

Tale lotto di terreno confina a nord con la particella 36, ad est con la particella 81, a sud con la particella 66 tutte della stessa proprietà e ad ovest con la particella 78 di altra proprietà.

BENE N° 9 - TERRENO FG. 59 PART. 81

Il lotto confina a nord con le particelle 11 e 36 della stessa proprietà, ad est con la particella 13 estranea alla procedura, a sud con le particelle 49, 67 e 66 e ad ovest con la particella 37 tutte di proprietà dei debitori.

BENI N° 10 - 11 MAGAZZINO ED ABITAZIONE - FG. 59 PART. 82 SUB 2 E SUB 3

Tale immobile confina su tutti i lati con la particella 81 della stessa proprietà, in quanto interclusa all'interno della stessa.

CONFINI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL FONDO B**BENE N° 1 - TERRENO FG. 59 PART. 9**

Tale lotto di terreno confina a nord con le particelle 61, ad est con la particella 66, a sud con la particella 1 del foglio di mappa 60 tutte della stessa proprietà e ad ovest con le particelle 137 e 76 di proprietà altrui ricadenti nel limitrofo foglio di mappa 58.

BENE N° 2 - TERRENO FG. 59 PART. 62

Il terreno confina a nord-ovest con la particella 66, ad est con la particella 67 della stessa proprietà e a sud con la particella 48 di altra proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO FG. 59 PART. 61

Il suddetto bene confina a nord con le particelle 79 e 80 di altra proprietà, ad est con la particella 66, a sud con la particella 9 tutte della stessa proprietà e ad ovest con la particella 137 di altra proprietà, ricadente nel limitrofo foglio 58.

BENE N° 4 - TERRENO FG. 59 PART. 66

Il lotto di terreno censito al foglio di mappa 59 particella 66 confina a nord con la particella 37 ad est con la particella 48 di altrui proprietà e 81, 49, 67 e 62 di proprietà dei debitori, a sud con la particella 2 del foglio di mappa 60, estranea alla procedura, e ad ovest con la particella 9 dei debitori.

BENE N° 5 - TERRENO FG. 60 PART. 1

Tale lotto confina a nord con la particella 9 del foglio di mappa 59 della stessa proprietà, ad est con la particella 2 dello stesso foglio 60, a sud con le particelle 10 e 11 del foglio di mappa 60 tutte di altrui proprietà e ad ovest con la particella 76 del foglio 58, estranea alla procedura.

BENE N° 6 E 7 - LOCALE DEPOSITO ED ABITAZIONE FG. 59 PART. 67 SUB 3 E SUB 5

L'immobile di cui si discute confina a nord e sud con corte di pertinenza, ad est con la particella 81 e ad ovest con la particella 62 tutte di proprietà dei debitori.

6. Consistenza

CONSISTENZA DEI TERRENI DEL FONDO A

BENE N° 1 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	117.500,00 mq	117.500,00 mq	1,00	117.500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				117.500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117.500,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20.040,00 mq	20.040,00 mq	1,00	20.040,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20.040,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20.040,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	42.310,00 mq	42.310,00 mq	1,00	42.310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42.310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42.310,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 49

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	780,00 mq	780,00 mq	1,00	780,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				780,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	45.850,00 mq	45.850,00 mq	1,00	45.850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				45.850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45.850,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5.840,00 mq	5.840,00 mq	1,00	5.840,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5.840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5.840,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	5.330,00 mq	5.330,00 mq	1,00	5.330,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5.330,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	5.330,00 mq	

BENE N° 8 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 37

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10.200,00 mq	10.200,00 mq	1.00	10.200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10.200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10.200,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 81

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	36.567,00 mq	36.567,00 mq	1.00	36.567,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36.567,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36.567,00 mq		

CONSISTENZA DEI FABBRICATI DEL FONDO A

Il calcolo della consistenza dei fabbricati, espressa in mq lordi commerciali, è stato eseguito secondo quanto statuito dal *DPR. n.138 del 23.03.1998* in ordine alla determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari, differenziando i criteri a seconda che si tratti di immobili a destinazione residenziale o di immobili a destinazione commerciale, produttiva o assimilabile.

Questo criterio di calcolo, infatti, tiene conto della superficie principale dell'unità immobiliare e dell'incidenza delle pertinenze, degli accessori e di eventuali aree scoperte.

In relazione alle aree scoperte va precisato che, sebbene la corte della particella 82, identificata con il sub 1, risulti un Bene Comune non Censibile a servizio del magazzino di piano terra e dell'abitazione di piano primo, secondo recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in tale circostanza questa andrebbe attribuita interamente all'immobile principale costituito dall'abitazione.

BENE N° 10 - MAGAZZINO FOGLIO 59 PARTICELLA 82 SUB 2

Per il calcolo della consistenza del magazzino ed in riferimento ai criteri previsti dal predetto DPR. n.138 del 23.03.1998 per i locali a destinazione non residenziale, è stata valutata l'incidenza delle varie superfici nella misura:

- del 100 % della superficie del magazzino;
- del 10% della superficie di balconi, terrazzi e simili.

Pertanto si avrà:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	108,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,95 m	Terra
Portico	23,00 mq	23,00 mq	0,10	2,30 mq	3,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				122,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,30 mq		

BENE N° 11 - ABITAZIONE FOGLIO 59 PARTICELLA 82 SUB 3

Anche il calcolo della consistenza dell'abitazione è stato eseguito secondo i criteri del *DPR. n.138 del 23.03.1998*, riferiti agli immobili a destinazione residenziale secondo le percentuali appresso riportate, insieme alla quale è stata valutata anche l'incidenza della corte del fabbricato:

- del 100 % della superficie di vani principali e accessori diretti;
- del 30% della superficie di balconi, terrazzi comunicanti fino a 25 mq e del 10% per l'eccedenza;
- del 25% della superficie di vani accessori indiretti non comunicanti;
- del 10% della superficie della corte di pertinenza fino al limite costituito dalla superficie dell'abitazione e del 2 % per l'eccedenza.

Per il calcolo dell'incidenza della corte si è proceduto, dapprima, a calcolarne la superficie effettiva, dato che il dato metrico riportato in visura comprende anche il sedime del fabbricato:

- Superficie part. 82.....853,00 mq (corte + fabbricato)
- Superficie area di sedime del fabbricato.....160,00 mq
- Superficie corte effettiva (mq 853,00 – mq 160,00) =.....**693,00 mq**

Acquisito il dato metrico della corte effettiva, è ora possibile applicare il criterio di calcolo sopra descritto per determinarne l'incidenza riferita alla superficie lorda dell'abitazione di 142,00 mq:

- 10% di 142,00 mq =.....14,20 mq
- 2% sull'eccedenza di 551 mq (693mq – 142 mq) 11,02 mq

Nella seguente tabella vengono riportati i dati metrici calcolati con i criteri sopra descritti, che hanno restituito la consistenza complessiva dall'abitazione in esame:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,00 mq	142,00 mq	1,00	142,00 mq	2,95 m	1°
Balconi	16,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	-	1°
Locale riserva idrica	128,00 mq	142,00 mq	0,25	35,50 mq	2,95 m	1°
Corte del fabbricato	-	142,00 mq	0,10	14,20 mq		T
Eccedenza Corte	-	551,00 mq	0,02	11,02 mq		T
Totale superficie convenzionale:				207,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,52 mq		

CONSISTENZA DEI TERRENI DEL FONDO B

BENE N° 1 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15.590,00 mq	15.590,00 mq	1,00	15.590,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15.590,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15.590,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2.050,00 mq	2.050,00 mq	1,00	2.050,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2.050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.050,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	13.400,00 mq	13.400,00 mq	1,00	13.400,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13.400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13.400,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO FOGLIO 59 PARTICELLA 66

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15.580,00 mq	15.580,00 mq	1,00	15.580,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15.580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15.580,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO FOGLIO 60 PARTICELLA 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	25.830,00 mq	25.830,00 mq	1,00	25.830,00 mq	0,00 m	

Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta

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

Totale superficie convenzionale:	25.830,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	25.830,00 mq	

CONSISTENZA DEI FABBRICATI DEL FONDO B

In analogia a quanto sopra esposto, in merito ai criteri di calcolo per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari facenti parte del Fondo A, si è proceduto a calcolare anche quelle del locale di deposito e dell’abitazione con relative pertinenze ricadenti nel Fondo B.

Anche in questo caso l’area di corte della particella 67, identificata con il sub 1 - Bene Comune non Censibile a servizio delle due unità immobiliari, è stata interamente attribuita all’immobile principale costituito dall’abitazione.

BENE N° 6 - LOCALE DEPOSITO - FOGLIO 59 PARTICELLA 67 SUB 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	50,70 mq	54,00 mq	1.00	54,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

BENE N° 7 - ABITAZIONE - FOGLIO 59 PARTICELLA 67 SUB 5

Il calcolo della consistenza dell’abitazione, come precedentemente illustrato, è stato applicato anche all’immobile in esame ed alle relative pertinenze, insieme ai quali è stata valutata l’incidenza della corte del fabbricato:

- del 100 % della superficie di vani principali e accessori diretti;
- del 30% della superficie di balconi, terrazzi comunicanti fino a 25 mq e del 10% per l’eccedenza;
- del 25% della superficie di vani accessori indiretti non comunicanti;
- del 10% della superficie della corte di pertinenza fino al limite costituito dalla superficie dell’abitazione e del 2 % per l’eccedenza.

Per il calcolo dell’incidenza della corte si è proceduto, come in precedenza, a calcolarne la superficie effettiva, dato che il dato metrico riportato in visura comprende anche il sedime del fabbricato:

- Superficie part. 67.....2.660,00 mq (corte + fabbricato)
- Superficie area di sedime del fabbricato..... 273,00 mq
- Superficie corte effettiva (mq 2660 – mq 273,00) =.....**2.387,00 mq**

Acquisito il dato metrico della corte, depurato dal sedime del fabbricato, è ora possibile determinarne l’incidenza di questa in rapporto alle superficie lorda dell’abitazione di 138,00 mq:



- 10% di 138,00 mq = 13,00 mq
- 2% sull'eccedenza di 2.249,00 mq (2387mq – 138 mq) 44,98 mq

Nella seguente tabella vengono riportati i dati metrici calcolati con i criteri sopra descritti, che hanno restituito la consistenza complessiva dall'abitazione in esame:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	138,00 mq	1.00	138,00 mq	2,90 m	Terra
Portico	44,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	-	Terra
Loc. di Sgombero e pollaio	25,00 mq	34,00 mq	0,20	6,80 mq	2,60 m	Terra
Corte del fabbricato	-	138,00 mq	0,10	13,80 mq		T
Eccedenza Corte	-	2.249,00 mq	0,02	44,98 mq		T
Totale superficie convenzionale:				214,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,58 mq		

7. Dati Catastali

DATI CATASTALI DEL FONDO A

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	6		-		Seminativo	04	11.75.00 mq	€ 182,05	€ 48,55	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	20		-		Seminativo	04	02.00.40 mq	€ 31,05	€ 8,28	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	36		-		Seminativo	05	04.23.10 mq	€ 43,70	€ 13,11	



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	49		-		Seminativo	04	00.07.80 mq	€ 1,21	€ 0,32	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	7		AA		Seminativo	04	01.00.00 mq	€ 15,49	€ 4,13	
59	7		AB		Incolto produzz.	U	03.58.50 mq	€ 7,41	€ 3,70	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	11		-		Seminativo	04	00.58.40 mq	€ 9,05	€ 2,41	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	21		-		Seminativo	04	00.53.30 mq	€ 8,26	€ 2,20	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	37		-		Seminativo	05	01.02.00 mq	€ 10,54	€ 3,16	



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	81		-		Seminativo	04	03.65.67 mq	€ 56,66	€ 15,11	

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione URB	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	82	2	2	C/2	1	117 mq	127 mq	€ 302,13	Terra	

BENE N° 11 - ABITAZIONE UBICATA A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione URB	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	82	3	2	A/3	2	8,0 vani	185 mq	€ 404,90	1-2	

DATI CATASTALI DEL FONDO B

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	9				Seminativo	04	01.55.90 mq	€ 24,15	€ 6,44	

BENE N° 2- TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	62		AA		Seminativo	04	00.04.10 mq	€ 0,64	€ 0,17	
59	62		AB		Uliveto	02	00.16.40 mq	€ 9,32	€ 5,93	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	61		AA		Seminativo	05	01.17.01 mq	€ 12,09	€ 3,63	
59	61		AB		Pascolo	01	00.16.99 mq	€ 2,63	€ 0,70	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	66		AA		Seminativo	04	01.51.97 mq	€ 23,55	€ 6,28	
59	66		AB		Uliveto	02	00.03.83 mq	€ 2,18	€ 1,38	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	1		AA		Seminativo	04	02.47.89 mq	€ 38,41	€ 10,24	
60	1		AB		Pascolo	03	00.10.41 mq	€ 0,54	€ 0,27	

BENE N° 6 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione URB	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	67	3	2	C/2	1	51 mq	57 mq	€ 131,70	Terra	

BENE N° 7 - FABBRICATO UBICATO A CALTANISSETTA (CL) - CONTRADA CIRAFI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione URB	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	67	5	2	A/3	2	8,0 vani	158 mq	€ 404,90	Terra	

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

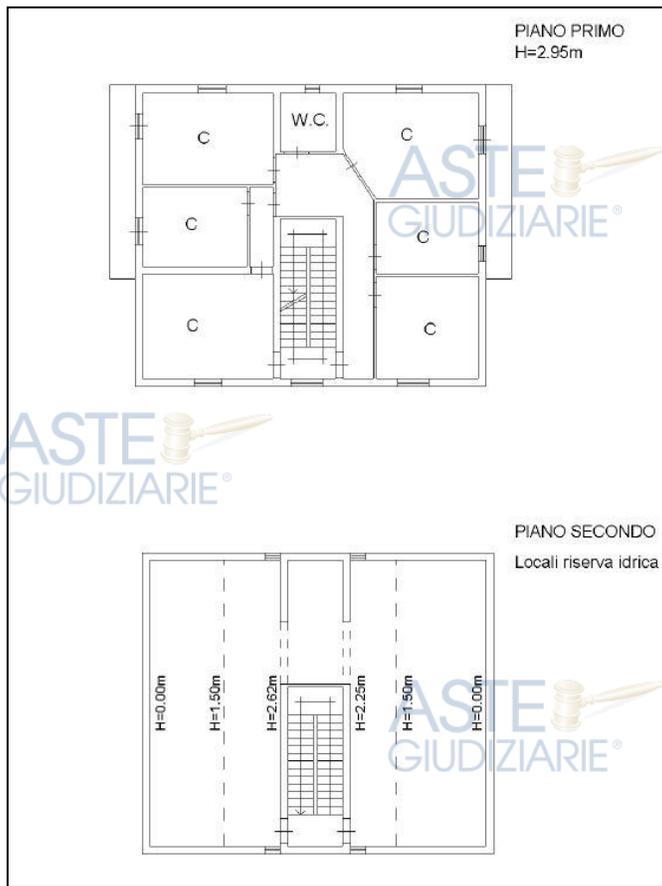
8. Corrispondenza Catastale

BENI N° 11 E 12 – MAGAZZINO ED ABITAZIONE -FOGLIO 59 P.LLA 82 SUB 2 E SUB 3 (FONDO A)

Con riferimento al fabbricato censito al Foglio 59 con la particella 82, nel quale ricadono il magazzino di piano terra censito con il sub 2 e l’abitazione di piano 1° e soprastante locale riserva idrica entrambi censiti con il sub 3, dal sopralluogo esperito, si è evinta perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale depositate in banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Caltanissetta.



Stralcio della Planimetria Catastale Magazzino - Fg 59 part. 82 sub 2 (fuori scala)



Stralcio della Planimetria Catastale Abitazione – Fg. 59 part. 82 sub 3 (fuori scala)

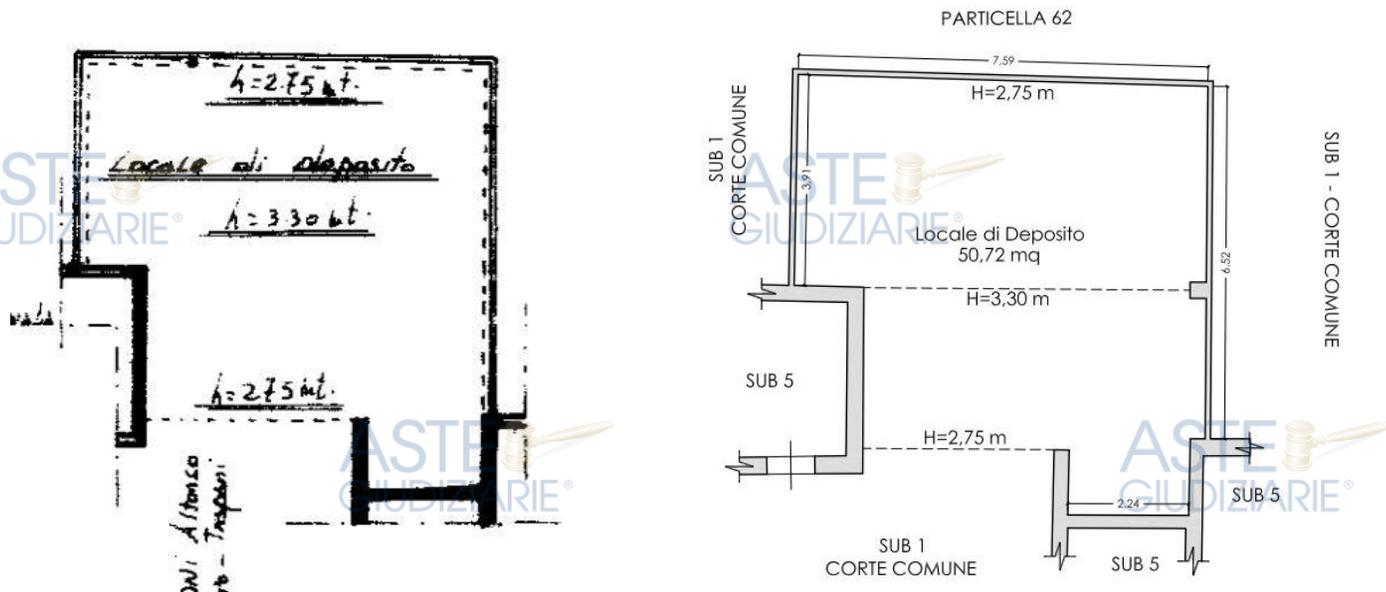
Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta

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



Durante il sopralluogo si è rilevata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del locale di deposito di piano terra in ordine a distribuzione ed altezze interne (cfr. *Stralcio Planimetria Catastale e di rilievo*).

Detto locale, contiguo all'abitazione ed alle relative pertinenze, risulta censito al foglio 59 con la particella 67 sub 3, cat. C/2 Classe 1^a.



Stralcio della Planimetria Catastale Fg 59 part. 67 sub 3 e Rilievo metrico (fuori scala)

Quanto all'abitazione e relative pertinenze, censita al foglio 59 con la particella 67 sub 5, invece, sono emerse diverse incongruenze tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto che, sostanzialmente, riguardano la variazione della distribuzione degli spazi interni, l'apertura di nuovi passaggi interni e finestre e la modifica di alcune finestrate esistenti.

Più precisamente sono stati rilevati la demolizione di un tramezzo che divideva l'originaria zona ingresso dalla camera adiacente al fine di creare un unico ambiente destinato a cucina-soggiorno, la realizzazione in quest'ultima di un disimpegno dal quale si raggiunge la lavanderia anch'essa modificata per ricavare un piccolo ripostiglio, la realizzazione di un tramezzo nell'originaria cucina al fine di ricavare un ulteriore vano adibito a tavernetta ed accessibile solo dall'esterno e la realizzazione di un ulteriore disimpegno in favore di una camera contigua al soggiorno.

Al contempo sono stati modificati i passaggi interni dell'abitazione mediante chiusura di due porte ed apertura di due nuovi vani direttamente sulla muratura portante del fabbricato.



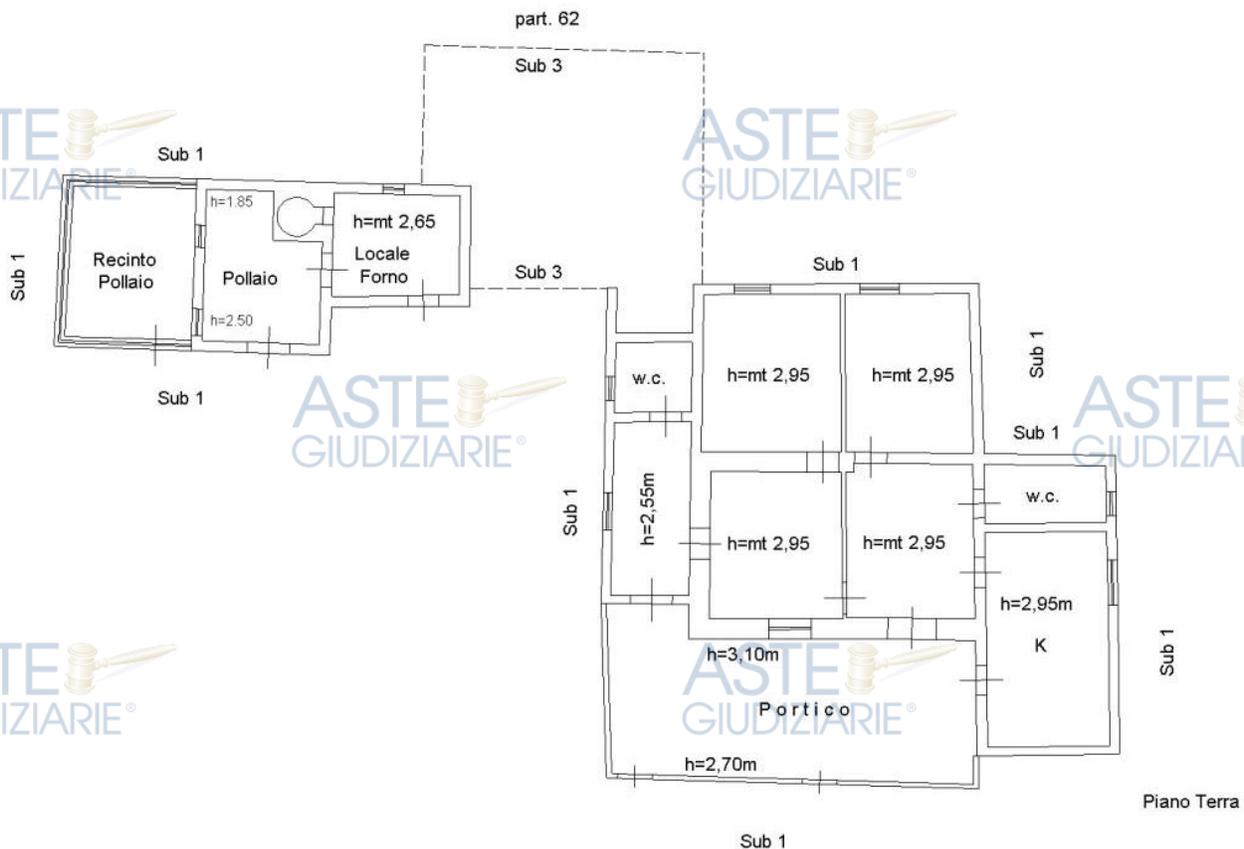
Esternamente sono state notate alcune modifiche che hanno interessato i prospetti consistenti nella modifica della finestra a servizio della lavanderia, trasformata in porta finestra, la chiusura della finestra dell'attuale ripostiglio ed apertura di una nuova per dare luce all'attuale tavernetta.

Alcune modifiche hanno interessato anche gli accessori esterni all'abitazione e separati da questa dall'interposto magazzino censito con il sub 5, consistenti nella completa rimozione del forno ubicato nel locale oggi riattato a piccolo locale di sgombero e variazione della falda di copertura del locale adibito a pollaio con variazione delle altezze interne.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici seguenti (cfr. *Stralcio Planimetria Catastale e di rilievo*).

Dal punto di vista catastale, tali difformità possono essere regolarizzate mediante redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate - sez. Territorio di Caltanissetta, di una pratica di Variazione con procedura Doc.Fa. avente causale "diversa distribuzione interna", previa acquisizione dei necessari titoli edilizi propedeutici alla preventiva regolarizzazione urbanistica di tali modifiche e dei quali si argomenterà nel seguito della presente relazione.

La suddetta variazione catastale, che prevede il rilievo metrico e la presentazione della nuova planimetria con procedura DocFa, ha un costo presumibile complessivo di €850,00 (onorario e tributi catastali) oltre oneri per emissione fattura.



Stralcio della Planimetria Catastale Fg 59 part. 67 sub 5 (fuori scala)

Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta

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

idrica di mq 142,00 lordi e mq 128,00 netti, sebbene le zone a ridosso della linea di gronda non siano perfettamente fruibili per la ridotta altezza delle falde spioventi.

Quanto alle caratteristiche costruttive si tratta di un fabbricato realizzato con struttura portante mista (c.a e muratura), solai in latero-cemento e tramezzi in laterizio con copertura a due falde spioventi e manto di tegole soprastanti.

Internamente, il magazzino si presenta privo di pavimentazione con pareti e soffitti rifiniti a gesso scagliola e serramenti in ferro.

Quanto all'abitazione, sono presenti pavimenti con piastrelle di ceramica del tipo economico, soffitti e pavimenti rifiniti a gesso scagliola senza strato di pittura, porte in legno di tipo economico con telai in ferro e serramenti esterni del tipo in ferro con vetro semplice, esternamente protetti con avvolgibili in Pvc.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico obsoleti che necessitano dell'adeguamento alle vigenti norme in materia. Il sistema di scarico dei reflui, del quale non è stato possibile accertarne la funzionalità, dovrebbe recapitare in sistema di smaltimento costituito da una fossa Imhoff con successivo pozzo disperdente del quale, durante il sopralluogo, non è stato possibile verificarne l'esistenza.

Come rilevato nel corso del sopralluogo esperito, esso presenta uno stato manutentivo piuttosto scadente che denota che lo stesso non viene utilizzato da diverso tempo ad esclusione del magazzino che, attualmente, viene utilizzato come ricovero mezzi agricoli.

Oltre al pessimo stato delle rifiniture sono evidenti notevoli lesioni riconducibili a dissesti strutturali che richiedono ingenti interventi di ristrutturazione, così come è necessario rifinire il piano secondo che si presenta allo stato grezzo e le rampe della scala di collegamento tra i vari livelli ad oggi priva anche del necessario corrimano.

Si precisa inoltre che la zona è gravata da vincolo Geomorfologico nel quale, in parte, ricadono le particelle di terreno circostanti al fabbricato: infatti, come rilevato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, alcune porzioni risultano ricadere in zona PAI – *Bacino Fiume Imera Meridionale - Aree a Pericolosità geomorfologica P2 (media Pericolosità) normata dall'art. 22 Parte II delle N.A. del PAI.*

Sebbene il fabbricato in esame non risulti rientrare all'interno di detta area, si ritiene che le lesioni manifestatesi sulle murature portanti siano, certamente, compatibili con la natura dei terreni limitrofi (part. 81) in quanto ricadenti in zona sottoposta a vincolo geomorfologico a media pericolosità.





Foto n.1 : Vista prospetto principale del fabbricato



Foto n.2 magazzino



Foto n.3 ambiente al primo piano





Foto n.4 particolare lesioni



Foto n.5 bagno



Foto n.6 ambiente al primo piano e vista lesioni a 45°



Foto n. 7_riserva idrica a piano secondo da rifinire

Locale deposito ed Abitazione Fg.59 particella 67 sub 3 e sub 5 (FONDO B)

L'immobile di cui si discute, costituisce l'abitazione principale dei debitori come si evince dal certificato di residenza richiesto dallo scrivente ed allegato alla presente relazione.

Esso è distribuito su un unico livello e comprende la stessa abitazione che ricopre una superficie lorda di mq 138,00 e di mq 118,00 netti con altezza di mt 2,90, locali accessori destinati a pollaio e locale di sgombero tutti censiti con la particella 67 sub 5 per una superficie complessiva di mq 34,00 lordi e mq 25 netti con altezza media di m 2,60.

Vi è, inoltre, un locale di deposito di mq 54 lordi e mq 50,70 netti con altezza media di m 3,00 censito alla particella 67 sub 3.

Strutturalmente l'abitazione è stata realizzata con muratura portante, solai in latero-cemento e copertura a due falde spioventi, con portico costituito da struttura in legno non di pregio e soprastante ondulina di materiale plastico; i locali accessori all'abitazione, fra i quali è in interposto il predetto locale di deposito (sub 3), risultano costituiti da un locale di sgombero (ex locale forno) e da un pollaio realizzati in muratura portante con copertura in legno e soprastanti coppi siciliani.

Il locale di deposito è costituito da una struttura in legno rivestita da pannelli in lamiera grecata così come la copertura a due spioventi il cui colmo risulta appoggiato su due pilastri in mattoni pressati e trave di collegamento in legno di tipo rustico non squadrata.

Nell'abitazione sono visibili pavimenti in ceramica di tipo corrente, soffitti e pavimenti rifiniti a ducotone, porte in legno tamburato di tipo economico ed infissi in alluminio anodizzato di vecchia generazione con vetro singolo e tapparelle in pvc. Il locale di deposito ed i locali accessori risultano privi di rifiniture allo stato grezzo.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico dotato di salvavita mentre gli scarichi della cucina e dei wc, confluiscono in sistema di scarico ubicato in zona di terreno retrostante al fabbricato, costituito da un "pozzo nero" non conforme all'attuale disciplina in materia di smaltimento dei reflui che non recapitano in pubblica fognatura.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo del fabbricato, ad un esame visivo eseguito durante il sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di lesioni sulle murature portanti, presenza di muffe in prossimità degli angoli posti tra le pareti perimetrali ed i soffitti di alcuni vani, screpolature dello strato di tinteggiatura e che, pertanto, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.



Foto n.1 vista esterna



Foto n.2 prospetto principale



Foto n.3 particolare lesione sulla muratura (zona portico)





Foto n. 4 Vista interna al Locale di deposito



Foto n.5 Vista interna al pollaio



10. Caratteristiche prevalenti dei terreni

Tutti i lotti di terreno costituenti il compendio immobiliare (Fondo A e Fondo B) appaiono ben tenuti e lavorati dagli stessi esecutati che li conducono direttamente essendo titolari di una impresa agricola.

Si tratta di terreni agricoli contigui tra loro, per lo più con qualità seminativo, delimitati solo parzialmente da recinzioni, privi di elettrificazione ed impianto di irrigazione ed in parte attraversati da un elettrodotto.

La loro giacitura risulta per lo più in pendenza e, dunque, i terreni appaiono abbastanza scoscesi.

Come detto in precedenza l'unico accesso carrabile agli stessi è costituito da una strada interpodereale che si diparte dalla strada denominata SP 122 bis al km 10 e 800, dal cui innesto il sito dista circa 1,3 km.



Estratto vista satellitare con individuazione del compendio immobiliare (fonte Simatrix for maps)



11. Stato di occupazione

I beni risultano occupati e nell'uso dei debitori sig. **** e **** quali proprietari in virtù dei seguenti titoli di provenienza.

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Romano del 03/02/2003 rep.212761, trascritto ai RR.II. di Caltanissetta il 07/02/2003 al n.2609;
- Atto di rettifica a rogito del Notaio Salvatore Romano del 28/05/2003 rep. 215763, trascritto ai RR.II. il 16/06/2003 al n.8406.
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Giulia Seminatore del 25/03/2009 rep. n. 18400/6274, trascritto ai RR.II. di Caltanissetta il 27/03/2009 al n. 3340;

I sopradetti titoli di provenienza si allegano alla presente relazione.

12. Provenienze Ventennali

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Fondo A

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 03/02/2003 alla data di stesura della relazione	****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		Salvatore Romano	03/02/2003	212761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta	07/02/2003	2609	
		Registrazione			
		Presso	Data	reg. n°	vol. n°
		Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		Salvatore Romano	28/05/2003	215763	
Trascrizione					
Presso	Data	reg. gen.	reg. part.		
Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta	16/06/2003	8406			
Registrazione					
Presso	Data	reg. n°	vol. n°		

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 25/03/2009 alla data di stesura della relazione	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		Giulia Seminatore	25/03/2009	18400	6274
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta	27/03/2009	3340	
dal 10/10/2001 al 25/03/2009	***** *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		Giulia Seminatore	10/10/2001	9372	
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta	09/11/2001	10977	
dal 26/06/1979 al 10/10/2001	***** ***** ***** *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		Giuseppe Ielo	26/06/1979	115221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	reg. gen.	reg. part.
		Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità immobiliare di Caltanissetta	18/07/1979	6735	
Registrazione					
	Presso	Data	reg. n°	vol. n°	
		16/07/1979	2692		

13. Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Caltanissetta il 02/12/2013

Reg. gen. 12313 - Reg. part. 933

Importo: € 880.000,00

A favore di ****

Contro ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 440.000,00

Rogante: Notaio Giulia seminatore

Data: 29/11/2013

N° repertorio: 20747

N° raccolta: 8137

Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco

Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta

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

2. Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Caltanissetta il 08/06/2023

Reg. gen. 6410 - Reg. part. 5291

A favore di ****

Contro ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, per la loro annotazione, ha un costo da calcolarsi come segue: imposta ipotecaria pari allo 0,50% della base imponibile che è dato dal prezzo di aggiudicazione, tributi pari ad € 35,00 ed imposta di bollo pari ad € 59,00.

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli successive al pignoramento.

14. Normativa urbanistica

Tutti i lotti di terreno in esame, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.41639, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'UTC del Comune di Caltanissetta in data 11 aprile 2024 (cfr. allegato C.D.U.), ricadono in zona territoriale omogenea "E2" denominate "Verde agricolo dei feudi" normata dagli articoli 12 – 39 – 41 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.

Tali sono le parti di territorio comunale, storicamente suddivise in feudi e destinate a coltivazioni estensive, che devono essere utilizzate per attività agricole produttive.

Nelle sottozone E2, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, sono consentite tutte le attività previste dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del PRG, delle quali si riporta il seguente elenco sintetico:

- a) *costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo*
- b) *impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva;*



- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;
- d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse;
- e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole;
- f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti.
- g) impianti e manufatti edilizi destinati alla realizzazione, da parte della Amministrazione comunale, di stalle sociali;
- h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili.
- i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio;

Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate da privati e dalla Pubblica Amministrazione nelle zone E2 discariche di materiali inerti, purchè la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario.

Si rileva, inoltre, che i medesimi terreni ricadono in zona sottoposta a "Distanza di Rispetto dagli Elettrodotti", normata dagli articoli 52 e 53 delle stesse Norme e che prevedono:

Art. 52 Vincolo di arretramento delle costruzioni

Negli elaborati di zonizzazione sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica.

Le costruzioni che sarebbero consentite in base agli indici di zona devono arretrarsi al di là della linea perimetrale esterna individuata con linea a tratti negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:10.000 (elaborati P1).

In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 200 attorno al muro perimetrale del cimitero e di m.100 attorno ai muri di delimitazione dei depuratori sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

In tutte le aree soggette al vincolo di arretramento delle costruzioni gli interventi edilizi ammessi sono solamente quelli di manutenzione, restauro e ristrutturazione, anche con modifiche della destinazione d'uso ma senza alterazione dei volumi, degli edifici esistenti.

Art.53 Vincoli e prescrizioni particolari

*In aggiunta ai vincoli visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, nella gestione della Variante generale del PRG, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi, visualizzati, ove possibile, negli elaborati A3 ed A4: B) **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.*

E ancora, le sole particelle 7, 11, 21, 37 e 81, come riportato nel CDU ricadono in zona PAI – Bacino Fiume Imera Meridionale - Aree a Pericolosità geomorfologica P2 (media Pericolosità) normata dall'art. 22 Parte II delle N.A. del PAI:

22.1_ Nelle aree a pericolosità media (P2) oltre agli interventi di cui all'articolo 21, è consentita, previa verifica di compatibilità, l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali, attuativi, e di settore, sia per gli elementi esistenti sia per quelli di nuova realizzazione, purché corredati da indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa vigente ed estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativi, individuabili nel contesto del bacino idrografico di ordine inferiore in cui ricade l'intervento. -

22.2_ Gli studi geologici di cui al precedente comma devono tener conto degli elaborati cartografici del P.A.I., onde identificare le interazioni fra le opere previste e le condizioni geomorfologiche dell'area. Tali studi devono individuare gli interventi di mitigazione compatibili con il livello di criticità dell'area anche al fine di attestare che le opere non aggravino le condizioni di pericolosità dell'area o ne aumentino l'estensione, secondo quanto definito dal precedente articolo 20.

22.3_ Per le nuove aree di urbanizzazione derivanti da pianificazione urbanistica comunale (zone C, D ed F di P.R.G.), ricadenti all'interno di aree a pericolosità media (P2) o che le comprendono in toto o parzialmente, devono essere valutate tutte le misure necessarie al fine di non incrementare o innescare dinamiche evolutive del versante che possano aumentare il livello di pericolosità o ne aumentino l'estensione.>>

15. Regolarità edilizia

Magazzino ed Abitazione - Fg.59 particella 82 sub 2 e sub3 (FONDO A)

Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato giusta *Concessione Edilizia n. 964/190 –V^a del 03/05/1982* in testa alla ditta **** (cfr. *Concessione Edilizia e progetto allegati*), che assentiva la realizzazione del suddetto fabbricato rurale con relativo sistema di smaltimento dei liquami mediante fossa Imhoff e fossa disperdente, oltre che una stalla ed una concimaia mai realizzate.

Sebbene il fabbricato principale risulti conforme agli elaborati di progetto allegati alla Concessione, dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'archivio dell'UTC, è stato possibile reperire la comunicazione di inizio lavori, protocollata in data 13.07.1982 mentre nel fascicolo non risulta presente la comunicazione di fine lavori, il collaudo della struttura, il conseguente Certificato di Agibilità e l'autorizzazione allo scarico.

In linea generale, al fine di completare l'iter urbanistico, occorrerebbe predisporre i necessari adempimenti, da inoltrare presso il Genio Civile di Caltanissetta per la verifica statica e strutturale dell'edificio e, successivamente, procedere con l'inoltro al SUE della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) corredata dalle certificazioni sugli impianti presenti.

Nel caso in specie, visti i notevoli problemi strutturali dell'edificio, manifestatisi con le lesioni che hanno interessato le pareti perimetrali, non si ritiene possibile completare l'iter sopra descritto ed acquisire la suddetta documentazione se non dopo avere effettuato uno studio volto a verificare le caratteristiche geotecniche dei terreni e la qualità e dimensionamento delle fondamenta, attraverso i quali eseguire una valutazione in ordine all'opportunità ed alla convenienza economica di un intervento di consolidamento e ristrutturazione.

Data la peculiarità della situazione esposta non si ritiene di poter fornire una quantificazione dei costi per prove sui terreni e sui materiali e per onorari tecnici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

3. Non esiste l'Attestazione di Prestazione Energetica;
4. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
5. Non esiste impianto termico;
6. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Locale deposito ed Abitazione - Fg.59 particella 67 sub 3 e sub5 (FONDO B)

Dalle ricerche condotte presso l'archivio dell'UTC di Caltanissetta non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante tale fabbricato ma, da quanto si legge nelle visure catastali storiche allegate e dal titolo di proprietà *Rep. n. 18.400 del 25.03.2009 – Notaio Seminatore*, si tratta di un vecchio fabbricato rurale, poi passato all'urbano, certamente edificato in epoca antecedente il 1967.

Dal suddetto titolo di proprietà si rileva, altresì, che l'attuale configurazione dell'abitazione, oggi censita con la particella 67 subalterno 5, è la risultante di una fusione catastale tra le particella 67 sub 2 e 67 sub 4 giusta denuncia di variazione n. 444 del 05.02.2009 intervenuta poco prima dell'atto traslativo senza la preventiva comunicazione ai sensi dell'allora vigente art. 9 della L. 37/85: infatti, dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'UTC, non è stata riscontrata la presenza di alcuna pratica a riguardo nemmeno a nome dei precedenti proprietari.

In relazione a quanto sopra evidenziato ed alle considerazioni esposte precedentemente al paragrafo 8.1 in merito alla conformità catastale si ritiene che non vi sia nemmeno la conformità urbanistica.

Per regolarizzare il bene e considerato che gli interventi eseguiti hanno interessato anche le strutture del fabbricato occorre procedere con la presentazione di una SCIA in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione di €1000,00 per le opere interne e di €500,00 per le opere sulle strutture

(apertura passaggi, finestre e modifica finestre esistenti) e con la predisposizione del certificato di Idoneità statica da depositare presso il Genio Civile di Caltanissetta.

Successivamente sarà possibile predisporre ed inoltrare anche la variazione catastale necessaria per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti con lo quella nuova rispondente all'effettivo stato dei luoghi.

Infine, per poter inoltrare la Segnalazione Certificata per l'Agibilità dell'immobile (S.C.A.), si dovrà prima procedere, oltre che ad acquisire i certificati di Conformità o Rispondenza degli impianti esistenti, anche all'adeguamento del sistema di smaltimento dei reflui, attualmente costituito da un pozzo nero non a norma, mediante collocazione entro terra di una fossa del tipo Imhoff e conseguente sistema di dispersione (pozzo disperdente o sub-irrigazione) adeguatamente valutato attraverso opportuno studio geologico,

I costi presumibili, di seguito indicati, necessari per la regolarizzazione del fabbricato e per i lavori di adeguamento dello scarico, andranno detratti dal valore commerciale dell'immobile:

- Onorario per rilievo, progettazione e SCIA in sanatoria.....€ 2.000,00
 - Onorario per progettazione e SCIA nuovo scarico fognario.....€ 500,00
 - Sanzioni e diritti per la regolarizzazione urbanistica € 1.800,00
 - Relazione Geologica per nuovo scarico fognario.....€ 600,00
 - Lavori di Adeguamento scarico fognario (scavo + sistema smaltimento)..... € 2.500,00
 - Onorario e spese per variazione catastale€ 850,00
 - Onorario per istanza rettifica sagoma fabbricato in mappa.....€ 100,00
 - Onorario per Certificato di Idoneità Statica e prove sui materiali.....€ 2.500,00
 - Relazione Geotecnica.....€ 600,00
 - Certificati di Conformità o rispondenza impianti (idrico ed elettrico).....€ 600,00
 - Competenze tecniche per S.C.A.....€ 700,00
- Totale € 12.750,00**

16. Stima

In virtù della ubicazione, accessibilità e delle caratteristiche geomorfologiche e strutturali dei beni che costituiscono il compendio immobiliare pignorato si condivide la suddivisione in due fondi proposta dal creditore precedente.



Si ritiene, pertanto, di dover procedere alla vendita suddivisa in due lotti, la cui composizione corrisponde perfettamente ai Fondi A e B descritti nel corso della presente e che sono così costituiti:

LOTTO 1 - Fondo A

- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.6
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.20
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.36
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.49
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.7
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.11
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.21
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.37
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.81
- Magazzino ubicato a C.ssetta in C.da Cirafi censito al catasto Fabbricati al Fg.59 part. 82 sub 2
- Abitazione ubicata a C.ssetta in C.da Cirafi censito al catasto Fabbricati al Fg.59 part. 82 sub 3

LOTTO 2 - Fondo B

- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.9
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.62
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.61
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 59 part.66
- Terreno ubicato a Caltanissetta in C.da Cirafi censito al catasto Terreni al Fg. 60 part.1
- Locale deposito ubicato a C.ssetta in C.da Cirafi censito al catasto Fabbricati al Fg.59 part.67 sub 3
- Abitazione ubicata a C.ssetta in C.da Cirafi censito al catasto Fabbricati al Fg.59 part.67 sub 5

Stima dei terreni agricoli

Al fine di determinarne il più probabile valore di mercato dei fondi in esame lo scrivente ha ritenuto corretto utilizzare il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto diretto tra i beni oggetto di stima e beni simili ubicati nelle vicinanze.

Per la determinazione dei valori è stata eseguita la necessaria indagine di mercato presso operatori del settore, agronomi e sono stati consultati i Valori Agricoli Medi (VAM) dalla quale è emersa una grande discordanza tra i Valori dei terreni agricoli pubblicati sul sito dell'Agenzia delle

Entrate ed i valori forniti dagli operatori del settore.

Ciò è dovuto al fatto che i valori pubblicati dall’Agenzia delle Entrate per la Provincia di Caltanissetta, ancora oggi, fanno riferimento all’anno agrario 2008 mentre i VAM, riferiti al reddito agrario, si discostano parecchio dai valori reali.

Per tali motivi si è ritenuto opportuno prendere in considerazione i valori forniti da agronomi e dagli operatori del settore immobiliare che conoscono la zona.

Nel settore agrario i valori di mercato sono espressi in €/Ha (Euro/Ettaro) e variano a seconda della qualità colturale praticata, della presenza di rete idrica ed elettrica, della morfologia propria del lotto e dell'accessibilità allo stesso.

Dalle indagini eseguite in ordine ai fattori sopra indicati, si sono, pertanto, desunti i seguenti valori distinti in base alla qualità dei terreni, delle quali si riferiscono le colture effettivamente presenti sui luoghi:

- Seminativo€/Ha 6.500,00
- Pascolo.....€/Ha 2.000,00
- Chiusa (colture miste discontinue).....€/Ha 7.000,00

Stima dei fabbricati residenziali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto di pignoramento lo scrivente ha proceduto preliminarmente a calcolarne la consistenza, nonché, a rilevarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato d’uso; successivamente ha condotto indagini di mercato con lo scopo di conoscere i prezzi correnti di beni simili ed oggetto di compravendita nella zona ove essi ricadono o in zone limitrofe.

Trattandosi di fabbricati a servizio di un fondo agricolo l’interesse all’acquisto degli stessi è strettamente connesso al fondo agricolo sul quale ricadono ed è, solitamente, limitato ad una ristretta cerchia di compratori che operano nel settore agricolo.

Per tale motivo e vista la peculiarità del settore immobiliare in questione, si è ritenuto più attendibile consultare i valori medi di mercato desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’OMI, pubblicate sul sito dell’Agenzia delle Entrate con riferimento a beni simili.

I sopradetti valori sono riferiti ad immobili residenziali ricadenti nel Comune di Caltanissetta in zona identificata dall’OMI come “R1/Extraurbana/Zone rurali e variano da €/mq 240,00 ad €/mq 340,00 per i fabbricati con destinazione “abitazione di tipo economico”, relativi al 2° semestre 2023, di cui si riporta il seguente estratto:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 10

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	240	340	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	500	750	L	1,2	1,8	L

Tutto ciò premesso e considerate le peculiari caratteristiche delle due abitazioni, la loro consistenza, la marginalità della zona nella quale sono ubicati anche in ragione della loro accessibilità, la tipologia, le condizioni funzionali e strutturali, le finiture interne ed esterne si ritiene corretto applicare valori distinti:

- Per l'abitazione a piano 1° e 2° censita al **Fg. 59 particella 82 sub 3** ricadente nel **FONDO A**, in ragione dei guasti di natura strutturale ed allo stato di manutenzione generale dell'immobile si ritiene congruo assumere il valore unitario di **€/mq 150,00**;
- Per l'abitazione di piano terra censita al **Fg. 59 particella 67 sub 5** ricadente nel **FONDO B**, si ritiene corretto assumere il valore unitario di **€/mq 220,00**.



Stima dei locali magazzino e deposito

Quanto agli immobili destinati a locale deposito e magazzino, per la medesima zona, è stato possibile rilevare solo i valori OMI relativi ai “capannoni tipici” in quanto, sebbene non aderenti alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, non sono presenti altre destinazioni aderenti alla fattispecie in esame:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 10

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	220	315	L	0,8	1,2	L

In virtù di quanto ampiamente esposto in precedenza ed alle peculiarità dei predetti immobili si ritiene congruo attribuire i seguenti valori:

- Al **magazzino** censito al **foglio 59 p.lla 82 sub 2** facente parte del FONDO A, lo scrivente ritiene equo assumere il medesimo valore già attribuito alla soprastante abitazione di **€/mq 150,00**.
- Al **locale deposito** censito al **foglio 59 p.lla 67 sub 3** facente parte del FONDO B, considerate le modeste caratteristiche costruttive lo scrivente ritiene equo assumere il valore unitario di **€/mq 100,00**.

Le consistenze utilizzate per la valutazione degli immobili sono quelle desunte dal calcolo delle superfici visto precedentemente che tengono conto della superficie lorda comprensiva degli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali e dell’incidenza di accessori e pertinenze esclusive.

Alla luce di quanto fin qui esposto, nelle successive tabelle si riportano i valori commerciali dei singoli beni calcolati sulla base dei valori unitari precedentemente assunti.



Valore dei Terreni

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore €/Ha	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Terreno Seminativo Caltanissetta (CL) – Fg 59 part. 6	Ha 11.75.00	6.500,00 €/Ha	€ 76.375,00	1/1	€ 76.375,00
Bene N° 2 – Terreno Seminativo Caltanissetta (CL) – Fg 59 part. 20	Ha 02.00.40	6.500,00 €/Ha	€ 13.026,00	1/1	€ 13.026,00
Bene N° 3 – Terreno Seminativo Caltanissetta (CL) - Fg 59 part. 36	Ha 04.23.10	6.500,00 €/Ha	€ 27.501,50	1/1	€ 27.501,50
Bene N° 4 - Terreno Seminativo Caltanissetta (CL) - Fg 59 part. 49	Ha 00.07.80	6.500,00 €/Ha	€ 507,00	1/1	€ 507,00
Bene N° 5 – Terreno Pascolo inutilizzabile CL – Fg .59 part. 7 PORZ.AA	Ha 01.00.00	2.000,00 €/mq	€ 2.000,00	1/1	€ 2.000,00
CL – Fg .59 part. 7 PORZ.AB	Ha 03.58.50	2.000,00 €/mq	€ 7.170,00	1/1	€ 7.170,00
Bene N° 6 – Terreno Seminativo Caltanissetta (CL) – Fg 59 part. 11	Ha 00.58.40	6.500,00 €/Ha	€ 3.796,00	1/1	€ 3.796,00
Bene N° 7 – Terreno Seminativo Caltanissetta (CL) – Fg 59 part. 21	Ha 00.53.30	6.500,00 €/Ha	€ 3.464,50	1/1	€ 3.464,50
Bene N° 8 – Terreno Seminativo Caltanissetta (CL) – Fg 59 part. 37	Ha 01.02.00	6.500,00 €/Ha	€ 6.630,00	1/1	€ 6.630,00
Bene N° 9 – Terreno Seminativo Caltanissetta (CL) – Fg 59 part. 81	Ha 03.65.67	6.500,00 €/Ha	€ 23.768,55	1/1	€ 23.768,55
Superficie totale	Ha 28.44.17		Valore di stima:		€ 164.238,55

Valore dei Fabbricati

Immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 –Magazzino C.da Cirafi, CL– Fg 59 part. 82 sub 2	122,30 mq	150,00 €/mq	€18.345,00	1/1	€18.345,00
			Valore di stima:		€18.345,00

Immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 – Abitazione CL– Fg 59 part. 82 sub 3	207.52 mq	150,00 €/mq	€ 31.128,00	1/1	€ 31.128,00
			Valore di stima:		€ 31.128,00

Per quanto sopra il valore complessivo dei beni del **Lotto 1 – Fondo A**, costituito da n. 9 particelle di terreno per una superficie complessiva di Ha 28.44.17 (284.417,00mq) e due unità

immobiliari destinate rispettivamente a magazzino a piano terra ed abitazione a piano 1° con soprastante riserva idrica, è dato dalla sommatoria dei valori di seguito riepilogati:

- Valore dei terreni.....€ 164.238,55
- Valore dei fabbricati (€18.345,00 + €31.128,00).....€ 49.473,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1= € 213.711,55

IN CIFRA TONDA € 213.700,00

VALORE DEL LOTTO 2 - FONDO B

Valore dei Terreni

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Terreno Seminativo Caltanissetta (CL) – Fg 59 part. 9	Ha 01.55.90	6.500,00 €/Ha	€ 10.133,50	1/1	€ 10.133,50
Bene N.2 – Terreno Chiusa CL – Fg .59 part. 62 PORZ.AA CL – Fg .59 part. 62 PORZ.AB	Ha 00.04.10 Ha 00.16.40	7.000,00 €/Ha 7.000,00 €/Ha	€ 287,00 € 1.148,00	1/1	€ 287,00 € 1.148,00
Bene N.3 – Terreno Seminativo CL – Fg .59 part. 61 PORZ.AA CL – Fg .59 part. 61 PORZ.AB	Ha 01.17.01 Ha 00.16.99	6.500,00 €/Ha 6.500,00 €/Ha	€ 7.605,65 € 1.104,35	1/1	€ 7.605,65 € 1.104,35
Bene N.4 – Terreno Seminativo CL – Fg .59 part. 66 PORZ.AA CL – Fg .59 part. 66 PORZ.AB	Ha 01.51.97 Ha 00.03.83	6.500,00 €/Ha 6.500,00 €/Ha	€ 9.878,05 € 248,95	1/1	€ 9.878,05 € 248,95
Bene N° 5 – Terreno Seminativo CL – Fg .60 part. 1 PORZ.AA CL – Fg .60 part. 1 PORZ.AB	Ha 02.47.89 mq Ha 00.10.41 mq	6.500,00 €/Ha 6.500,00 €/Ha	€ 16.112,85 € 676,65	1/1	€ 16.112,85 € 676,65
Superficie totale:	Ha 07.24.50		Valore di stima:		€47.195,00

Valore dei Fabbricati

Immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 – Locale Deposito CL– Fg 59 part. 67 sub 3	54,00 mq	100,00 €/mq	€5.400,00	1/1	€5.400,00
			Valore di stima:		€5.400,00

Immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 – Abitazione CL– Fg 59 part. 67 sub 5	214,58 mq	220,00 €/mq	€ 47.207,60	1/1	€ 47.207,60
			Valore di stima:		€ 47.207,60

Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco

Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta

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

In riferimento a quest'ultimo immobile, dal valore sopra determinato di € 47.207,60 andranno detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per gli adeguamenti precedentemente descritti, calcolati presuntivamente in € 12.750,00, ottenendo il valore finale commerciale dell'abitazione di **€ 34.457,60**

Per quanto sopra, il valore complessivo dei beni del **Lotto 2 – Fondo B**, costituito da n. 5 particelle di terreno aventi superficie complessiva di Ha 07.24,50 (72.450,00 mq) e due unità immobiliari destinate rispettivamente a locale deposito ed abitazione con pertinenze, entrambi a piano terra, è dato dalla sommatoria dei valori di seguito riepilogati:

• Valore dei terreni.....	€ 47.195,00
• Valore dei fabbricati (€5.400,00 + 34.457,60).....	€ 39.857,60
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 = € 87.052,60</u>	

IN CIFRA TONDA € 87.000,00

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. rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 24/05/2024

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.

Geom. Giuseppe Alessandro Lo Coco

