
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dispenza Giusy, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico	16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 28/01/2023, il sottoscritto Arch. Dispensa Giusy, con studio in Via Mario Gori, 29 - 93100 - Caltanissetta (CL), email giusydisp@hotmail.it, PEC giusy.dispenza@archiworldpec.it, Tel. 320 1146727, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - *"...terreno in contrada Intinnò, indicato al n. 12 del relativo piano di lottizzazione, ricadente nella zona C2 denominata "residenziale di espansione", esteso catastalmente are quattro e centiare settantasette (Ha 00.44.77)confinante con proprietà ██████████ e con strada di piano di lottizzazione da due lati. Censito al Catasto Terreni del Comune di Vallelunga Pratameno al Fg. 25 particella 3011 di Ha 00.44.77, RD 5,54 RA euro1,79. Su detto terreno insiste fabbricato in corso di costruzione ancora allo stato rustico costituito dalle fondazioni e dalla struttura in cemento armato e dal tetto....."*

Allo stato attuale il fabbricato, dichiarato in corso di costruzione, risulta essere ultimato e completo di tutte le rifiniture.

DESCRIZIONE

Il terreno oggetto del pignoramento, di mq 477.16, costituisce il lotto n. 12 del Piano di lottizzazione La Paglia - Correnti del Comune di Vallelunga Pratameno, è distinto in catasto al Fg. di mappa n. 25 p.lla 3011 e ricadente in Zona c2 " Residenziale di Espansione". Su di esso sorge un fabbricato, non in corso di costruzione ma completo di tutte le rifiniture, per la realizzazione del quale è stata ottenuta, il 10/04/2009, Concessione Edilizia n. 14 /2009 decaduta a causa dei termini non rispettati per l'ultimazione dei lavori. Esso si estende su un unico livello con copertura a tre falde inclinate al di sotto della quale è presente un sottotetto adibito a locale di sgombero e delle dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature che vi sono alloggiato, come ad esempio lo scaldabagno. Il fabbricato, di circa 105.10 mq di superficie utile, è costituito da un'ampia cucina - soggiorno con annesso salone di circa 33 mq, un corridoio, due bagni di medie dimensioni con finestra, due camere da letto di cui una di circa mq 16.20 e l'altra di circa mq 17.00, un ripostiglio ed un'altra stanza adibita a studio di circa mq 10.00. Quest'ultima è sprovvista sia di illuminazione che di aerazione naturale. Tutti gli altri ambienti, invece, sono provvisti di finestre e porte finestre di dimensioni adeguate ad ottemperare ai requisiti aero-illuminanti. L'ingresso al lotto avviene attraverso un cancelletto posto lungo la Via Don Pino Puglisi. Da esso si accede, tramite un piccolo vialetto, all'ingresso dell'immobile. Un giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato circonda lo stesso su tre lati. E' presente una tettoia, con accesso dalla cucina, delle dimensioni di 5 * 6 m non sanabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - -“..terreno in contrada Intinnò, indicato al n. 12 del relativo piano di lottizzazione, ricadente nella zona C2 denominata “residenziale di espansione”, esteso catastalmente are quattro e centiare settantasette (Ha 00.44.77)confinante con proprietà [REDACTED] e con strada di piano di lottizzazione da due lati. Censito al Catasto Terreni del Comune di Valledunga Pratameno al Fg. 25 particella 3011 di Ha 00.44.77, RD 5,54 RA euro1,79. Su detto terreno insiste fabbricato in corso di costruzione ancora allo stato rustico costituito dalle fondazioni e dalla struttura in cemento armato e dal tetto.....”

Allo stato attuale il fabbricato risulta essere ultimato e completo di tutte le rifiniture.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina con Via Pio La Torre, Via Don Pino Puglisi e con la proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	105,10 mq	127,50 mq	0,00	127,50 mq	2,80 m	
Totale superficie convenzionale:				127,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
25	3011				Vigneto	2	00.44.77 mq	5,54 €	1,97 €	

Corrispondenza catastale

Il fabbricato realizzato sul terreno censito al Catasto Terreni al Fg. n. 25 P.la 3011 non risulta essere stato accatastato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta essere buono con finiture di media qualità. I pavimenti a tappeto sono in gres porcellanato effetto pietra, i rivestimenti della cucina in cementine, quelli dei bagni in gres e gli infissi interni risultano essere in pvc a taglio termico. Sui soffitti e sulle pareti sono presenti cornici in gesso che conferiscono all'intero immobile un'impronta classica. Sul tetto della cucina è stato realizzato un finto soffitto cassettonato. Sono presenti all'esterno sistemi di schermatura solare quali le persiane.

L'immobile ha una buona distribuzione degli ambienti con netta divisione tra zona giorno e zona notte ed è ben illuminato. Gli impianti tecnologici sono limitati ai soli indispensabili.

Risulta infatti assente una caldaia. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso l'uso di uno scaldabagno posto all'interno del sottotetto ed il riscaldamento avviene attraverso fancoil alimentati a gas disposti all'interno dei vari ambienti.

Nel suo complesso l'immobile risulta essere in buono stato e non necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Sono assenti tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Così come si evince da progetto allegato alla **Concessione edilizia n. 14/2009** e redatto dall'Arch. Loreto Ognibene: *"..Il Consiglio Comunale di Valledlunga Pratameno con Delibera n. 35/1998, ha approvato il Piano di Lottizzazione di un appezzamento di terreno sito nella Contrada Intinnò, ricadente in zona C2 (zona denominata residenziale di espansione) del vigente strumento urbanistico (P.R.G.). In data 19/12/2000 con atto registrato il 10/01/2001 al n. 82, trascritto il 30/11/2001, ai nn. 13513/11838 è stata stipulata convenzione tra il comune di Valledlunga Pratameno e i **** Omissis ****, unitamente alla **** Omissis ****. Tutto ciò premesso, i coniugi **** Omissis ****, oggi proprietari del lotto contrassegnato con il n. 12 del predetto Piano di Lottizzazione, giusto atto di compravendita stipulato in data 10/07/2008, rep. 44203, dal dott. Giuseppe Cinirella, Notaio di Mussomeli, hanno conferito al*

sottoscritto l'incarico per la redazione del progetto di un edificio per civile abitazione.

Il progetto di cui alla presente prevede la realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione su un lotto di terreno esteso complessivamente mq 477.16 distinto in catasto al Fg. di mappa n. 25 P.lla 3011 ricadente in zona C2 (residenziale di espansione) di P.R.G., ove previsto un indice di edificabilità pari a 2,50 mc/mq. Il fabbricato risulta costituito, nel suo insieme plano-volumetrico da un piano terra - seminterrato e da un piano rialzato - primo. La copertura risulta a tre falde inclinate.

Piano Terra - Seminterrato

-Un locale garage prospettante a Nord -Est

-un locale commerciale prospettante a Nord -Ovest, con annesso un ripostiglio spogliatoio ed wc dotato di anti wc

-una scala in ferro del tipo a chiocciola per il collegamento con il piano superiore.

Piano Rialzato - Primo

un appartamento composto da:

-un vano da destinare a cucina- soggiorno -pranzo prospettante a nord- ovest, con annesso un balcone a nord

-un ambiente bagno con aerazione diretta sul prospetto nord

-un ambiente guardaroba e stireria prospettante a nord

-un ambiente w.c.d. con aerazione diretta sul prospetto nord

-una camera da letto del tipo matrimoniale prospettante a nord, con annesso balcone

-una camera da letto del tipo doppia prospettante a est, con annesso balcone

-un vano da destinare a locale di sgombero

-un ripostiglio intero

-un disimpegno interno

-un corpo scala ad unica rampa per il collegamento con il sottotetto

-una passerella per l'accesso dalla strada

-una scala a chiocciola per il collegamento con il piano inferiore.....

Modalità costruttive

-Struttura portante verticale ed orizzontale costituita da intelaiature in c.c.a.

-Fondazioni in c.a. con travi a T rovesce

-muri perimetrali del piano terra - seminterrato, lato sud in c.a.

-solai piani ed inclinati costituiti da travetti prefabbricati misti a pignatte in laterizio e relativa caldana in c.l.s.

-tompagno esterno costituito da blocchi in laterizio tipo poroton da cm 30

-tramezzatura costituita da laterizi forati dallo spessore di cm 8

-copertura di tipo a falde inclinate con poggianti tegole in coppo siciliano

-finitura delle pareti di prospetto con intonaco civile tipo Li Vigni

I muri perimetrali del piano seminterrato e le fondazioni, verranno protette, dall'infiltrazione e dall'umidità da risalita capillare, mediante drenaggio in pietrame calcareo e membrana in polietilene ad alta densità, non deteriorabile dagli agenti chimici, del tipo " TEFOND PLUS "

L'approvvigionamento dell'acqua potabile avverrà per mezzo della rete idrica urbana

lo scarico delle acque nere sarà collegato alla rete fognante urbana, per mezzo di condotta in p.v.c. e relativi pozzetti sifonati.

tutti i locali degli ambienti avranno un fattore di luce medio diurno non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile, risulta maggiore/ uguale di 1/8 della superficie dei pavimenti così come previsto dall'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta esser occupato dal Sig.re **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e dai loro figli.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Caltanissetta il 23/04/2010
Reg. gen. 6155 - Reg. part. 1326
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Caltanissetta il 16/07/2008
Reg. gen. 8773 - Reg. part. 6262
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA**
Trascritto a Caltanissetta il 11/05/2009
Reg. gen. 7124 - Reg. part. 5185
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caltanissetta il 03/08/2022

Reg. gen. 8557 - Reg. part. 7366

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

-Atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogiro Dott. Torretta Letizia Notaio in Vallelunga Pratameno, del 29/07/2003 rep. 35133/13847, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta il 08/08/2003 al n.10140 di formalità; a FAVORE di **** Omissis **** nato a Vallelunga Pratameno il 01/04/1970 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata a Palermo il 09/12/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; CONTRO **** Omissis **** nata a Vallelunga Pratameno il 19/02/1946 per l'intera nuda proprietà, **** Omissis **** nata a Vallelunga Pratameno il 07/07/1916 per l'intero usufrutto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona C2 (zona denominata residenziale di espansione) del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Vallelunga Pratameno e più precisamente nel lotto n. 12 del Piano di Lottizzazione " La Paglia - Correnti " approvato su un appezzamento di terreno sito nella Contrada Intinnò del 25/06/1998

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata Concessione edilizia n. 14/2009 che così recita:

"...Letta l'istanza inoltrata in data 7 ottobre 2008 protocollo n. 9201/Tec....."

RILASCIA

Alla Ditta:

1. **** Omissis **** nato a Palermo il 26 Ottobre 1974, codice fiscale **** Omissis **** 2. **** Omissis **** nata a Mussomeli (CL) il 07 novembre 1980, codice fiscale **** Omissis ****; coniugati in regime della comunione legale dei beni,

la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato da realizzarsi nella C/da Intinnò, individuato con il lotto n. 12 del piano di lottizzazione " La Paglia - Correnti " distinto in catasto al Fg. 25 particella 3011, ricadente nella Z.T.O. " C2", costituito da un piano interrato (destinato a garage ed attività commerciale) e da un piano rialzato (destinato a civile abitazione), con copertura a falde.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

In virtù della Determinazione Sindacale n. 789 del 05/11/2008, avente per oggetto

" Adeguamento oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 25/97 come modificato dall'art. 17 comma 12 della L.R. 17.04.2003 nonché del costo di costruzione ", gli oneri di urbanizzazione ammontano ad € 2.515,55

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COSTO DI COSTRUZIONE

In virtù della Determinazione Sindacale n. 789 del 05/11/2008, avente per oggetto

" Adeguamento oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 25/97 come modificato dall'art. 17 comma 12 della L.R. 17.04.2003 nonché del costo di costruzione ", il costo di costruzione ammonta ad € 2.267,55

La ditta in data 01/04/2009 ha versato la somma di € 2.680,52.

Per la restante somma, la ditta con istanza del 17.03.2009 protocollo n. 3025/Tec, ha richiesto rateizzazione degli oneri. Successivamente ha prodotto Polizza Fideiussoria N. 677005351 per l'importo di € 4.434,56....."

Da ricerca esperita personalmente presso il Comune di Vallelunga Pratameno risulta essere depositata, in data 25 giugno 2009, con prot. n. 6678, Comunicazione Inizio Lavori con la quale: "i coniugi **** Omissis **** nato a **** C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** residenti in Vallelunga Pratameno (CL)

Comunicano

che in data 25 Giugno 2009 avranno inizio i lavori di cui alla: Concessione edilizia n. 14/2009 del 30 Aprile 2009 Intestata ai coniugi: ai coniugi: **** Omissis ****

dichiarano

valendosi delle disposizioni di cui all'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 di essere consapevole che eventuali sostituzioni del direttore lavori e/o dell'impresa esecutrice devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune e che in caso di vacanza del direttore dei lavori, gli stessi dovranno essere sospesi a tutti gli effetti. nel contempo comunicano che la direzione dei lavori è stata affidata a:

Arch. Loreto Ognibene nato a Vallelunga Pratameno (cap

Impresa esecutrice :

Vallelunga Pratameno CF. Amministratore unico e legale rappresentante : CF.

E' presente agli atti anche, con Rif. Prot. n. 2677, Prot. n. 4177, Autorizzazione da parte della Regione Siciliana Assessorato Lavori Pubblici Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta con la quale l'Ingegnere capo direttore della sezione IV Dott. Ing. E. Marchese autorizza i lavori a seguito di domanda pervenuta il 19/02/2009 Prot. n. 2677

Parametri del progetto allegato alla Concessione Edilizia n.14/2009

Superficie

ml 15.00*8.50 = mq 127.50

Altezza edificio

ml (6.60+6.60+6.60+6.60+4.10+4.10) /6 = ml 5.77 (hm)

Volume

mc 127.50*ml 5.77 = mc 735.67

Volume da realizzare mc 735.67 < mc. 1.192,90 Volume ammissibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato, oggetto della procedura, sito in Vallelunga Pratameno in Via Don Pino Puglisi ex c/da Intinnò è difforme dal progetto presentato e privo di Concessione Edilizia in quanto: *"..Così come specificato nella concessione i lavori devono essere realizzati entro un anno dalla data del rilascio della stessa ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio (art. 36 della L.R. 71/1978). L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare domanda diretta ad ottenere una nuova concessione. In tal caso la nuova concessione concerne la parte ultimata."*

Il comma 3 dell'art. 15 del TUE dispone che la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire, debba essere subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire, salvo il caso che questa sia realizzabile con SCIA di cui all'art. 22 (es. le varianti non essenziali).

Tuttavia, non essendo stato presentato nessuno stato di avanzamento con contestuale sospensione dei lavori, che cristallizzasse i lavori compiuti è necessario ricorrere, laddove è possibile, alla sanatoria.

Essa può essere richiesta per gli interventi realizzati in assenza o in difformità del permesso di costruire o ancora per quelli eseguiti in assenza o difformità della SCIA alternativa al permesso di costruire, prevista per l'appunto dall'art. 23 comma 01 del TUE.

La sanatoria degli abusi edilizi idonea ad estinguere il reato può essere conseguita solo qualora ricorrano tutte le condizioni espressamente indicate dall'art. 36 dello stesso dpr 380/2001.

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. N178

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

E' possibile, quindi, ottenere il permesso di costruire in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La cosiddetta doppia conformità. Il requisito di doppia conformità è condizione essenziale per poter regolarizzare l'immobile, relativamente agli illeciti edilizi rientranti nell'ambito del Permesso di costruire o della Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA). La normativa dispone che l'opera illecita o abuso edilizio debbano essere contemporaneamente conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente in due distinte epoche: al momento della presentazione dell'istanza (Accertamento di conformità ex art 36 TUE, SCIA in sanatoria ex art. 37 TUE) e all'epoca di esecuzione delle opere illecite.

Il fabbricato realizzato in epoca successiva al rilascio della Concessione Edilizia n.14/2009 ed in difformità da essa risulta avere la stessa area di sedime prevista dal progetto presentato e conforme ai dettami del Piano di Lottizzazione essendo infatti di ml 15*8.50.

La sua cubatura risulta essere inferiore. Esso, infatti, non ha più il seminterrato previsto da progetto ma si estende su unico livello fuori terra con ingresso dalla Via Don Pino Puglisi. La cubatura prevista da progetto era di 735.67 mc mentre quella realizzata è di circa mc 550 nettamente inferiore, quindi, a quella sia di progetto

che da quella ammissibile da piano di lottizzazione che risulta essere di mc 1.192,90. Sussistono, quindi, i presupposti di sanabilità.

Dopo aver consultato personalmente i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vallelunga si sono ricavati i nuovi costi di Costruzione e di Urbanizzazione dovuti, a fronte di € 2.680,52 già versati che costituiscono 1/3 del Costo di Costruzione ed 1/2 del Costo di Urbanizzazione.

I nuovi costi sono stati ovviamente ricalcolati in base ai nuovi tariffari.

Dall'Allegato A della COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.35 del 29-12-2022 con OGGETTO: Adeguamento oneri concessori previsti dal dpr 6 giugno 2001, n.380 recepito nella Regione Sicilia con l.r.10 agosto 2016, n.16 es.m.i - Anno 2023: "..... il costo di costruzione per l'anno 2023 è pari ad € 326.15.... ONERI DI URBANIZZAZIONE VALIDI FINO AL 31 DICEMBRE 2027 - ZONA "C" €. 7.67...."

Da calcoli effettuati dal Comune di Vallelunga risulta che, per sanare il fabbricato in oggetto, occorre pagare una sanzione pari a:

•€ 4.205,08 per Oneri di Urbanizzazione

•€ 1799,61 per Costo di Costruzione

per un totale di € 4.205,08 + 1.799,61 = € 6 004,69 - € 2.680,52 = € 3 324,17

Questa differenza dovuta, in base al succitato art. 36, dovrà essere corrisposta nella misura doppia.

€ 3 324,17 * 2 = € 6. 648,34

A questi si aggiungono € 105,00 per Diritti di Segreteria per un Totale di € 6 753,34.

Essendo necessaria la demolizione della tettoia in quanto abusiva e non sanabile, la sottoscritta ritiene opportuno arrotondare le somme dovute a circa € 8.000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - ..."terreno in contrada Intinnò, indicato al n. 12 del relativo piano di lottizzazione, ricadente nella zona C2 denominata "residenziale di espansione" esteso catastalmente are quattro e centiare settantasette (Ha 00.44.77)confinante con proprietà ██████████ con strada di piano di lottizzazione da due lati. Censito al Catasto Terreni del Comune di Valledlunga Pratameno al Fg. 25 particella 3011 di Ha 00.44.77, RD 5,54 RA euro1,79. Su detto terreno insiste fabbricato in corso di costruzione ancora allo stato rustico costituito dalle fondazioni e dalla struttura in cemento armato e dal tetto....."

Allo stato attuale il fabbricato risulta essere ultimato e completo di tutte le rifiniture.

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.500,00

METODO DELLA MEDIA FRA IL VALORE MINIMO E MASSIMO ESPRESSO DALL'OMI

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari risulta che :

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: VALLELUNGA PRATAMENO

Fascia/zona: Periferica/VIA LUIGI PIRANDELLO, VIA LUIGI CAPUANA, VIA ROMA, S.P. N. 232A

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Per gli immobili che ricadono nella tipologia delle Abitazioni civili con destinazione d'uso residenziale sono stati determinate le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
di tipo civile	NORMALE	Min 460 Max 660	L

Dove lo STATO CONSERVATIVO indicato si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale espressa in mq:

VALORE NORMALE = VALORE UNITARIO X SUPERFICIE CATASTALE (MQ)

La superficie catastale è quella risultante dal Certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 138

VALORE NORMALE UNITARIO: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K

I Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Inserisci il Valore OMI min €/mq 460

Inserisci il Valore OMI max €/mq 660

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente:

formula : $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1	fino a 45 mq	1
in base alla superficie catastale.	oltre 45 mq fino a 70 mq.	0.8

	oltre 70 mq fino a 120 mq	0.5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0.3
	oltre 150mq	0
K2		
Livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0.2
	piano primo	0.4
	piano intermedio	0.5
	piano ultimo	0.8
	piano attico	1

Inserisci coefficiente K1 0.3

Inserisci coefficiente K2 0.2

$$K = \frac{(K1 + 3 K2)}{4} = 0,225$$

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K =$$

$$460 + (660 - 460) \times 0,225 = \text{€}/\text{mq } 505$$

VALORE NORMALE

Valore normale unitario corretto €/mq 505

Superficie Catastale mq 127.50

$$\text{VALORE NORMALE} = \text{VALORE UNITARIO} \times \text{SUPERFICIE CATASTALE (MQ)} \quad \text{€ } 64\,387,5$$

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

Il criterio è comparativo basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato. Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili, tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona, etc.) e considerando i coefficienti di differenziazione, si perviene ad un valore unitario dell'immobile.

Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Nel caso specifico, i coefficienti da prendere in considerazione sono:

- Coefficiente di età e qualità dell'edificio = coeff. 1.05
- Coefficiente di piano = coeff. 0.90
- Coefficiente stato di conservazione = coeff. 1.00

Il valore unitario medio di mercato di immobili simili al bene in oggetto è pari a € 550.00

Il valore unitario di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$\text{€}/\text{mq } 550 \times 1.05 \times 0.90 \times 1.00 = \text{€}/\text{mq } 519,75$$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale, come prima determinata si ottiene il valore totale di stima sintetica:

$$V_{ms} = \text{€}/\text{mq } 519,75 \times \text{mq } 127,50 = \text{€ } 66\,268,12$$

VALORE DI MERCATO DEL BENE =

$$\text{€ } 64\,387,5 + \text{€ } 66\,268,12 / 2$$

$$V_m = \text{€ } 64\,387,5 + \text{€ } 66\,268,12) / 2 = \text{€ } 65\,327,81$$

Valore immobile € 65 500.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vallelunga Pratameno (CL) - Via Don Pino Puglisi	127,50 mq	513,72 €/mq	€ 65.500,00		
				Valore di stima:	€ 57.500,00

Alla stima di € 65.500,00 vengono detratti € 8.000,00 per Oneri relativi alla richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria per un totale di € 57.500,00

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 20/06/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dispenza Giusy

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - Piano di Lottizzazione
- ✓ Altri allegati - Allegato A -ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria stato di fatto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 13 Foto
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1 -**

"...terreno in contrada Intinnò, indicato al n. 12 del relativo piano di lottizzazione, ricadente nella zona C2 denominata "residenziale di espansione", esteso catastalmente are quattro e centiare settantasette (Ha 00.44.77)confinante con proprietà ██████████ e con strada di piano di lottizzazione da due lati. Censito al Catasto Terreni del Comune di Vallelunga Pratameno al Fg. 25 particella 3011 di Ha 00.44.77, RD 5,54 RA euro1,79. Su detto terreno insiste fabbricato in corso di costruzione ancora allo stato rustico costituito dalle fondazioni e dalla struttura in cemento armato e dal tetto....."

Allo stato attuale il fabbricato risulta essere ultimato e completo di tutte le rifiniture.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato ricade in zona C2 (zona denominata residenziale di espansione) del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Vallelunga Pratameno e più precisamente nel lotto n. 12 del Piano di Lottizzazione " La Paglia - Correnti " approvato su un appezzamento di terreno sito nella Contrada Intinnò del 25/06/1998



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vallelunga Pratameno (CL) - Via Don Pino Puglisi		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta su terreno appartenente al lotto n. 12 del Piano di Lottizzazione di mq 477.16, Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3011, Qualità Vigneto	Superficie	127,50 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta essere buono con finiture di media qualità. I pavimenti a tappeto sono in gres porcellanato effetto pietra, i rivestimenti della cucina in cementine, quelli dei bagni in gres e gli infissi interni risultano essere in pvc a taglio termico. Sui soffitti e sulle pareti sono presenti cornici in gesso che conferiscono all'intero immobile un'impronta classica. Sul tetto della cucina è stato realizzato un finto soffitto cassettonato. Sono presenti all'esterno sistemi di schermatura solare quali le persiane. L'immobile ha una buona distribuzione degli ambienti con netta divisione tra zona giorno e zona notte ed è ben illuminato. Gli impianti tecnologici sono, tuttavia, limitati ai soli indispensabili. Risulta infatti assente una caldaia. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso l'uso di uno scaldabagno posto all'interno del sottotetto ed il riscaldamento avviene attraverso fancoil alimentati a gas disposti all'interno dei vari ambienti. Nel suo complesso l'immobile risulta essere in buono stato e non necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Sono assenti tutte le certificazioni inerenti gli impianti.</p>		
Descrizione:	<p>Il terreno oggetto del pignoramento, di mq 477.16, costituisce il lotto n. 12 del Piano di lottizzazione La Paglia - Correnti del Comune di Vallelunga Pratameno, distinto in catasto al Fg. di mappa n. 25 p.lla 3011 e ricadente in Zona c2 " Residenziale di Espansione". Su di esso sorge un fabbricato, non in corso di costruzione ma completo di tutte le rifiniture, per la realizzazione del quale è stata ottenuta, il 10/04/2009, Concessione Edilizia n. 14 /2009 decaduta a causa dei termini non rispettati per l'ultimazione dei lavori. E' necessaria la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria. Esso si estende su un unico livello con copertura a tre falde inclinate al di sotto della quale è presente un sottotetto adibito a locale di sgombero e delle dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature che vi sono alloggiate, come ad esempio lo scaldabagno. Il fabbricato è costituito da un'ampia cucina - soggiorno con annesso salone di circa 33 mq, un corridoio, due bagni di medie dimensioni con finestra, due camere da letto di cui una di circa mq 16.20 e l'altra di circa mq 17.00 un ripostiglio ed un'altra stanza adibita a studio di circa mq 10.00. Quest'ultima è sprovvista sia di illuminazione che di aerazione naturale. Tutti gli altri ambienti, invece, sono provvisti di finestre e porte finestre di dimensioni adeguate ad ottemperare ai requisiti aero-illuminanti. L'ingresso al lotto avviene attraverso un cancelletto posto lungo la Via Don Pino Puglisi. Da esso si accede, tramite un</p>		

	piccolo vialetto, all'ingresso dell'immobile. Un giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato circonda lo stesso su tre lati. E' presente una tettoia, con accesso dalla cucina, delle dimensioni di 5 * 6 m non sanabile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta esser occupato dal Sig.re **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e dai loro figli.

