
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

GEOM. LO COCO GIUSEPPE ALESSANDRO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022 DEL R.G.Es.

Promossa da:

omissis

contro

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta
Cell. 3286581279 – email. geom.lococo@gmail.com

1

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| 1. Incarico | 3 |
| 2. Individuazione dei beni, riferimenti urbanistici, catastali e formazione lotti | 3 |
| 3. Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| 4. Titolarità degli immobili..... | 5 |
| 5. Confini | 5 |
| 6. Consistenza..... | 6 |
| 7. Cronistoria Dati Catastali..... | 6 |
| 8. Dati Catastali..... | 8 |
| 9. Stato conservativo | 9 |
| 10. Caratteristiche prevalenti dei beni..... | 10 |
| 11. Stato di occupazione..... | 14 |
| 12. Provenienze Ventennali..... | 14 |
| 13. Formalità pregiudizievoli..... | 14 |
| 14. Normativa urbanistica | 15 |
| 15. Regolarità edilizia..... | 16 |
| 16. Fabbricato in corso di costruzione abusivamente realizzato sulla part. 179 | 18 |
| 17. Stima..... | 21 |

Elenco allegati:

- N. 1 – Verbale di sopralluogo
- N. 2 – Estratto del foglio di mappa 51
- N. 3 – Visura catastale storica foglio 51 part.lla 662 (Fabbricato)
- N. 4 – Visura catastale storica foglio 51 part.lla 179 (Terreno)
- N. 5 – Planimetria catastale immobile foglio 51 part.lla 662
- N. 6 - Rilievo metrico del fabbricato part. 662
- N. 7 – Rilievo metrico ulteriore fabbricato (abusivo)
- N. 8 – Certificato di destinazione urbanistica
- N. 9 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1860 del 12.05.2004 e relativo progetto
- N. 10 – Progetto di demolizione e ricostruzione (Archiviato)
- N. 11 – Attestazione Comune di San Cataldo sullo stato dell'iter del progetto di demo ricostr.
- N. 12 – Titolo di provenienza
- N. 13 – Certificato di Stato di famiglia e residenza
- N. 14– Estratto dell'atto di Matrimonio
- N. 15 – Ispezione ipotecaria part. 179
- N. 16 – Ispezione ipotecaria part. 662

1. Incarico

All'udienza del 07.06.2022, 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. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita Difrancesco e prestava giuramento telematico in data 09/06/2022 con il quale accettava l'incarico.

Previa comunicazione al debitore ****omissis****, avvenuta a mezzo Raccomandata Internazionale e PEC, in data 01.07.2022, il sottoscritto C.T.U. comunicava la data del sopralluogo per dare inizio alle operazioni prevista per 14.07.2022.

A tale comunicazione il debitore rispondeva che, poiché residente all'estero, non avrebbe potuto presenziare alle operazioni e che, entro lo stesso mese di luglio, avrebbe fatto pervenire le chiavi dell'immobile oggetto di esecuzione a persona da lui delegata al fine di consentirne l'accesso sui luoghi.

Nel periodo indicato dal debitore, per motivi di salute del sottoscritto e per l'approssimarsi delle ferie estive non fu possibile eseguire il predetto sopralluogo che, pertanto, slittò al 19.10.2022.

In tale data, alla presenza della signora ****omissis**** nata ****omissis**** nella qualità di persona delegata dal debitore, dopo aver dato lettura del mandato, procedevo ad ispezionare i beni oggetto di esecuzione ubicati a San Cataldo in contrada Giganna, eseguendo nel contempo il necessario rilievo metrico e fotografico degli stessi.

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

I beni oggetto di esecuzione sono i seguenti:

- ✓ Bene N° 1 – Fabbricato con corte di pertinenza ubicato a San Cataldo - Contrada Giganna – Foglio 51 part. 662;
- ✓ Bene N° 2 Lotto di terreno agricolo ubicato a San Cataldo – Contrada Giganna – Foglio 51 part. 179.

Bene n° 1 – Fabbricato “Vano Rifugio”

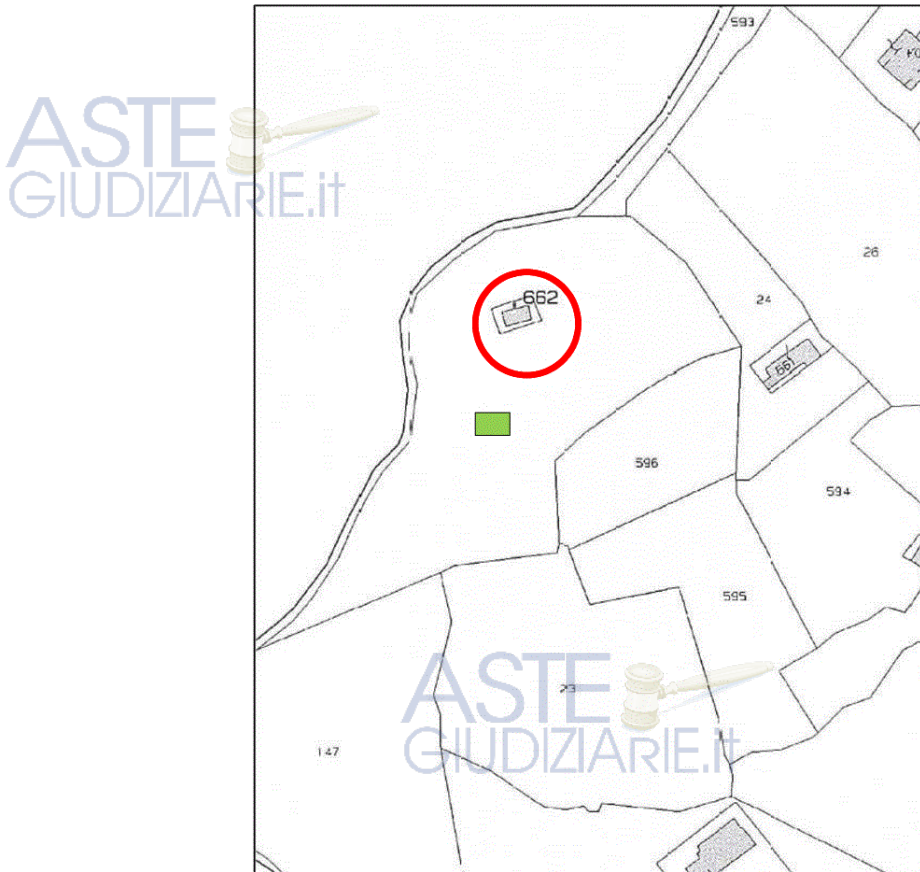
Si tratta di un fabbricato di forma rettangolare tecnicamente definito “vano rifugio”, comprendente un unico vano e servizio igienico, al piano terra di mq 29,00 circa con corte di pertinenza, ubicato a San Cataldo alla contrada Giganna nella immediata periferia del paese.

Esso risulta censito al NCEU al foglio di mappa 51 particella 662 con categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare) e ricade nell'ambito della zona “E” del vigente PRG.

L'immobile in questione risulta assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n.1860 del 12.05.2004 e non risulta sia mai stata rilasciato il regolare Certificato di Agibilità.

Bene n° 2 – Lotto di terreno agricolo

Lotto di terreno agricolo ubicato a San Cataldo in contrada Giganna poco distante dall'abitato, circostante il fabbricato sopradetto, esteso mq 5.330,00 e censito al Catasto Terreni del Comune di San Cataldo al foglio di mappa 51 particella 179 ed urbanisticamente ricadente nella zona "E" del PRG vigente.



Stralcio del foglio di mappa 51 con individuazione dei beni.

Posta l'ubicazione dei suddetti immobili oggetto di esecuzione, contigui tra loro ed accessibili dal un'unica strada interpodereale, come visibile dallo stralcio del foglio di mappa catastale, lo scrivente ritiene opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

La vendita dei suddetti beni non è soggetta IVA.



3. Completezza documentazione ex art. 567

La Certificazione Notarile - Art. 567 secondo comma c.p.c. redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, risulta formalmente completa ed esatti risultano i dati riguardanti il debitore esecutato e gli immobili oggetto di esecuzione tali da identificarli inequivocabilmente.



4. Titolarità degli immobili

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente ditta esecutata:

omissis

Il debitore, come si evince dall'estratto dell'Atto di Matrimonio, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la signora ***omissis***

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

omissis **(Proprietà 1/1)**

Si allega titolo di provenienza dei beni.

5. Confini

FABBRICATO "VANO RIFUGIO" - FG. 51 PART. 662

Il fabbricato, circoscritto all'interno di una piccola corte di pertinenza, confina su tutti i lati con la particella 179 della stessa proprietà.

LOTTO DI TERRENO - FG. 51 PART. 179

Tale lotto di terreno confina a nord ed ovest con strada vicinale (oggi denominata via Del Palio) ad est con la particella 24 di altra proprietà e a sud con le particelle 147, 23 e 596 tutte di altra proprietà.



Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta
Cell. 3286581279 – email. geom.lococo@gmail.com

6. Consistenza

FABBRICATO "VANO RIFUGIO" - FG. 51 PART. 662

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|------------|-------|
| Fabbricato con corte | 22,60 mq | 29,00 mq | 1,00 | 29,00 mq | Hm. 2,72 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 29,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 29,00 mq | | |

LOTTO DI TERRENO - FG. 51 PART. 179

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Terreno | 5.330 mq | 5.330 mq | 1.00 | 5.330 mq | | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 5.330 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 5.330 mq | | |

I beni sopra descritti non risultano comodamente divisibili in natura.

7. Cronistoria Dati Catastali

FABBRICATO "VANO RIFUGIO" - FG. 51 PART. 662

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|--|
| Al 12/11/1991 | ***omissis*** Proprietà ½; ***omissis*** Proprietà ½; | Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 662 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Rendita Lire 309 |
| Dal 12/11/1991 al 01/01/1992 | ***omissis*** Proprietà ½; ***omissis*** Proprietà ½; | Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 662 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 69,72 Lire 135.000 |
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | ***omissis*** Proprietà ½; ***omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 51 Part. 662 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 34,86 Lire 67.500 |

| | | |
|------------------------------|--|--|
| | Proprietà ½; | |
| Dal 01/01/1994 al 08/04/2008 | ***omissis*** Proprietà ½; ***omissis*** Proprietà ½; | Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 662 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 34,86 Lire 67.500 |
| Dal 08/04/2008 al 09/11/2015 | ***omissis*** Diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. | Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 662 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Superf. catastale 22 mq Rendita Euro 34,86 Lire 67.500 |
| Dal 09/11/2015 al 05/04/2023 | ***omissis*** Diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. | Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 662 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Superf. catastale 22 mq Rendita Euro 34,86 Lire 67.500 |

LOTTO DI TERRENO FG. 51 PART. 179

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|--|
| Dal 12/11/1991 al 27/02/2003 | ***omissis*** Proprietà ½; ***omissis*** Proprietà ½; | Catasto Terreni Fg. 51, Part. 179 Mandorleto Cl. 3 Superficie (ha are ca) 54.10 Reddito dominicale € 16,76 Reddito agrario € 15,37 |
| Dal 27/02/2003 al 08/04/2008 | ***omissis*** Diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. | Catasto Terreni Fg. 51, Part. 179 Mandorleto Cl. 3 Superficie (ha are ca) 53.30 Reddito dominicale € 16,52 Reddito agrario € 15,14 |
| Dal 08/04/2008 al 05/04/2023 | ***omissis*** Diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. | Catasto Terreni Fg. 51, Part. 179 Mandorleto Cl. 3 Superficie (ha are ca) 53.30 Reddito dominicale € 16,52 Reddito agrario € 15,14 |

E' stato accertato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta
Cell. 3286581279 – email. geom.lococo@gmail.com

7

8. Dati Catastali

FABBRICATO "VANO RIFUGIO" UBICATO A SAN CATALDO (CL) - CONTRADA GIGANNA

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|-------------------|---------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superf. catastale | Rendita |
| | 51 | 662 | | | | A/4 | 3 | 1,5 vani | Totale: 22 mq | Euro 34,86 L.67.500 |

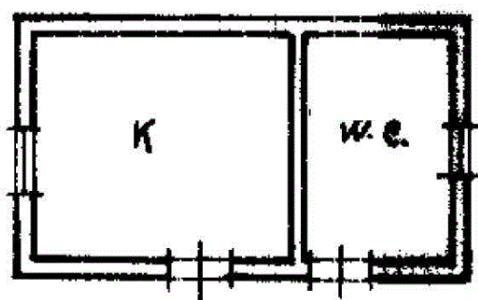
LOTTO DI TERRENO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - CONTRADA GIGANNA

| 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 |
| 51 | 179 | | | | Mandorleto | 3 | 53.30 mq | Euro 16,52 | Euro 15,14 | |

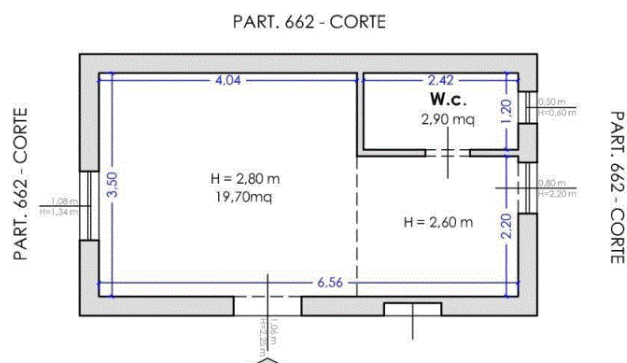
Corrispondenza catastale

Con riferimento al fabbricato si rileva che la planimetria catastale, ritirata dal servizio telematico della banca dati dell' Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, non coincide con lo stato di fatto in quanto non è stata aggiornata successivamente al rilascio del titolo abilitativo che ha interessato il fabbricato. La suddetta planimetria differisce, infatti, per una diversa distribuzione interna del locale e per alcune variazioni delle finestrazioni.

La variazione catastale, che prevede il rilievo metrico e la presentazione della nuova planimetria con procedura DocFa, ha un costo complessivo di €500,00 (onorario e tributi catastali) oltre oneri per emissione fattura.



Stralcio planimetria catastale - fuori scala



Planimetria stato di fatto da Rilievo metrico - fuori scala

9. Stato conservativo

Sia il fabbricato che il terreno circostante si presentano in uno stato di totale abbandono e necessitano di urgenti interventi di riordino e di risanamento.

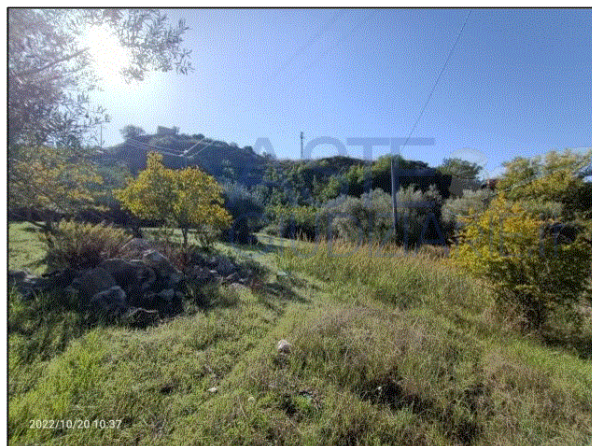
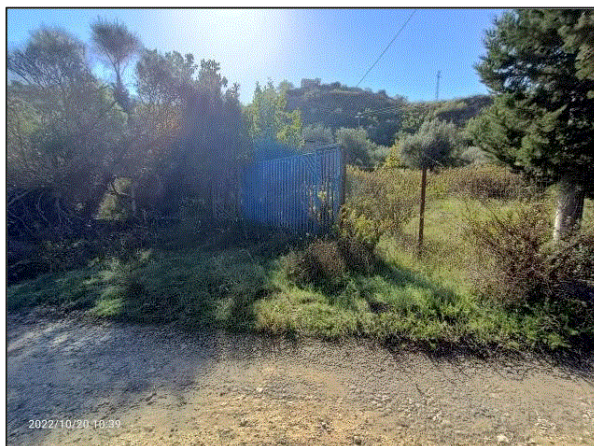
In particolare il fabbricato presenta notevoli dissesti e lesioni su tutta la muratura perimetrale che, tra l'altro, hanno determinato fenomeni di infiltrazione d'acqua con conseguente caduta degli intonaci e delle piastrelle da rivestimento nel vano wc ma, soprattutto, importanti problemi strutturali che hanno interessato sia le pareti che la copertura e che richiedono, pertanto, notevoli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione dell'immobile risultando, ad oggi, pericolante e non agibile.

Ed ancora gli infissi esistenti risultano piuttosto malmessi ed in parte divelti, gli impianti idrico ed elettrico sono presenti sebbene certamente non conformi alle norme di settore e non funzionanti.

Quanto sopra è visibile nelle foto che seguono.



Quanto al terreno, risulta incolto e ricoperto di erbacce ed arbusti in stato di abbandono.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. Caratteristiche prevalenti dei beni

FABBRICATO “VANO RIFUGIO” UBICATO A SAN CATALDO (CL) - CONTRADA GIGANNA

Si tratta di un piccolo fabbricato con corte tecnicamente definito “vano rifugio”, ubicato alla c.da Giganna, in zona poco distante da Piazza Calvario con accesso dalla strada vicinale Giganna avente una superficie complessiva (area di sedime + corte) di 80,00 mq.

L’immobile in esame, realizzato su un basamento in cls. di spessore e consistenza non noti, al suo interno comprende un unico vano ed un piccolo servizio igienico che sviluppano una superficie coperta complessiva di circa 29,00 mq e superficie netta interna di 22,00 mq.

Da un esame visivo sembrerebbe che la struttura del fabbricato sia stata edificata in due tempi diversi dato che una porzione, avente altezza interna di 2,80 m, risulta realizzata in blocchi di tufo e soprastante cordolo in c.a., mentre l’altra, avente altezza interna di 2,60 m, anch’essa realizzata con struttura in muratura, non risulta in nessun modo connessa con la prima ed è priva di rinforzi in cemento armato.

A riprova di ciò, sia all’esterno che all’interno del fabbricato, è stata rilevata la presenza di una importante lesione verticale che coincide con il punto di distacco tra le due suddette porzioni.

La copertura del fabbricato è costituita da solaio in profilati di acciaio e tavelloni in laterizio con soprastante falda spiovente costituita da ondulina in eternit.

Internamente è rifinito con pavimenti di ceramica di tipo economico in più punti sconnessi e divelti ed infissi del tipo in ferro; l’unica porta interna è in legno del tipo economico.

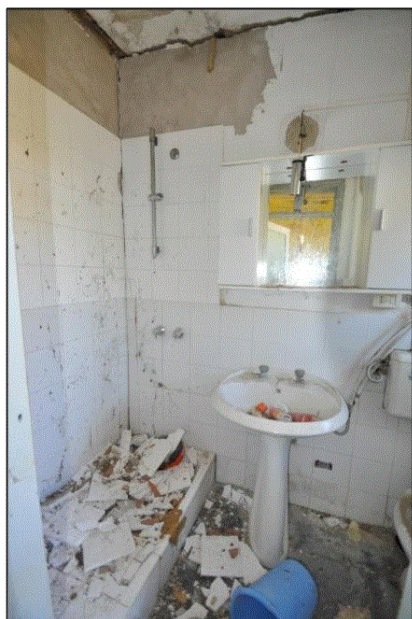
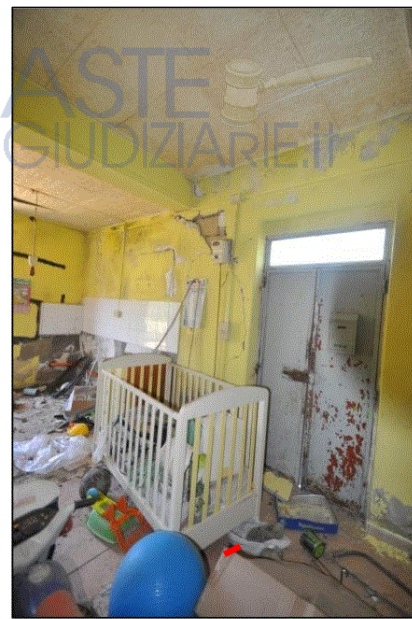
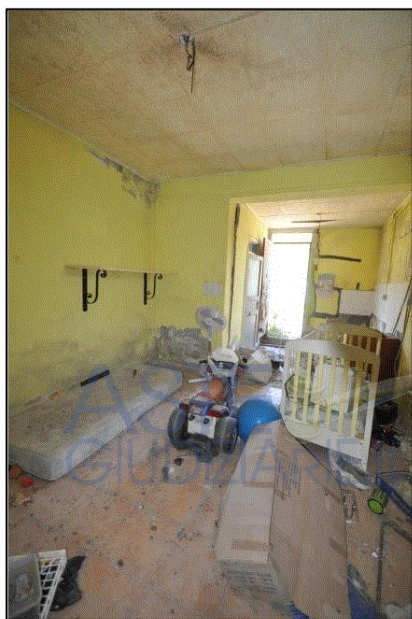
Il fabbricato è dotato di impianti tecnici in condizioni di fatiscenza. Esternamente si presenta allo stato grezzo risultando mancante della finitura del prospetto e, in più parti, anche dell’intonaco.

Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta
Cell. 3286581279 – email. geom.lococo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10

Complessivamente le condizioni dell'immobile possono definirsi pessime e, a causa dei notevoli problemi strutturali, può essere considerato inagibile e recuperabile solo attraverso ingenti interventi di consolidamento e ristrutturazione.



LOTTO DI TERRENO UBICATO A SAN CATALDO (CL) - CONTRADA GIGANNA

Lotto di terreno agricolo di forma irregolare, di 5.330 mq con accesso dalla strada vicinale Giganna poco distante dal centro abitato.

Si tratta di un terreno con qualità mandorleto che, allo stato attuale, risulta incolto e privo di irrigazione ed elettrificazione.

Esso ha andamento in leggero declivio, risulta recintato e vi si accede per mezzo di un cancello scorrevole in ferro che costituisce l'ingresso principale e da un secondo cancello di servizio, costituito da un telaio con rete metallica della stessa altezza della recinzione.



Vista satellitare del lotto

Occorre evidenziare che sul predetto terreno, in sede di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di un ulteriore fabbricato ancora in corso di costruzione, realizzato con struttura intelaiata in c.a. e ubicato a ridosso dell'immobile oggetto di esecuzione, costituito da un corpo rettangolare seminterrato, in quanto sottomesso rispetto alla quota del terreno circostante, avente superficie coperta di circa 65,00 mq ed altezza lorda di 3,05 m, con antistante struttura scoperta in c.c.a. rimasta incompleta (cfr. doc. fotografica e rilievo metrico).

Non essendo possibile accedervi, in quanto la delegata del debitore non disponeva delle chiavi, lo scrivente ha potuto eseguire il solo rilievo esterno al fine di determinarne la consistenza.

Da un esame visivo si presuppone che il suddetto fabbricato sia stato adibito ad abitazione data la presenza di finestrate, porta di ingresso e di una unità esterna di climatizzazione, sebbene esternamente risulti privo di prospetto e di una idonea copertura dalla quale spiccano ancora numerosi ferri di armatura dei pilastri.

Non è stato possibile verificare se la struttura, addossata per due lati al terreno circostante, sia stata realizzata con i dovuti requisiti previsti dal Regolamento Edilizio, necessari ai fini dell'agibilità dei locali seminterrati.

Allo scopo di verificare la regolarità edilizia della suddetta struttura il sottoscritto ha esperito ultronei accertamenti presso l'UTC di San Cataldo, finalizzati ad individuare l'esistenza del titolo edilizio che ne ha legittimato la costruzione.



Vista prospetto principale



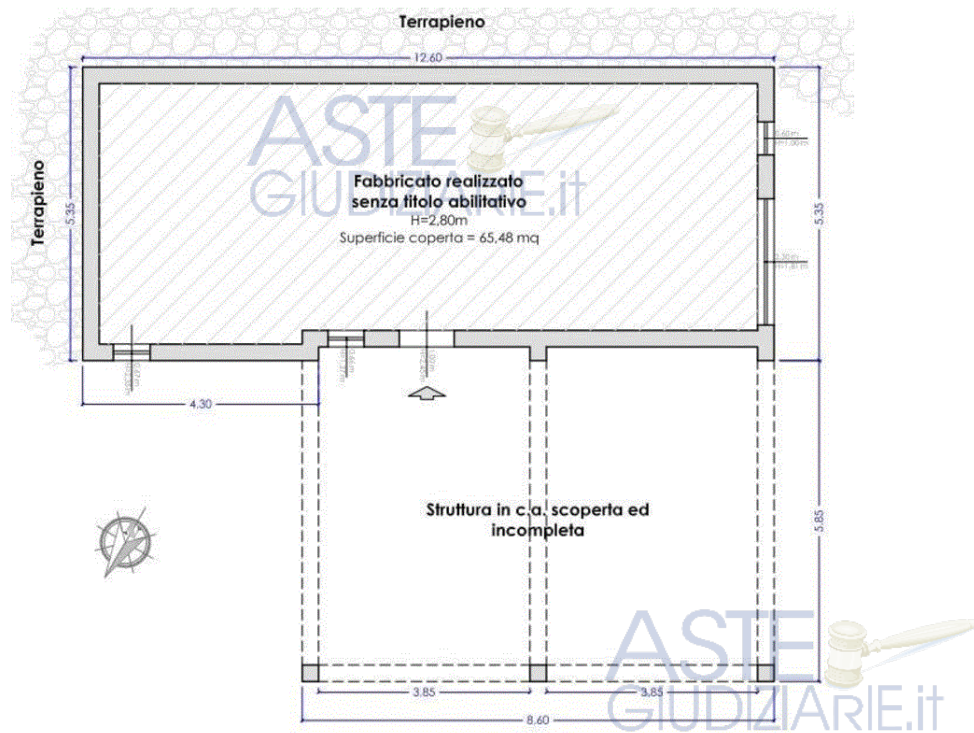
Vista Prospetto laterale



Vista delle due strutture



Vista prospetto principale



Rilievo Metrico sagoma fabbricato (fuori scala)

11. Stato di occupazione

I beni risultano in disuso e nel possesso del sig. ...omissis... quale proprietario.

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.

I beni oggetto della presente procedura, costituiti da un fabbricato con piccola corte censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Caltanissetta NCEU al Foglio di mappa 51 particella 662 e da un lotto di terreno censito al NCT al Foglio di mappa 51 particella 179, sono pervenuti al debitore sig. ***omissis*** da potere di ***omissis*** e ***omissis*** giusta Atto di compravendita rogato a San Cataldo (CL) il 8/04/2008 dal Notaio Nino Italice Amico, repertorio n.21113, raccolta n.8974 trascritto il 10/04/2008 al n. 4795/3450.

Ai venditori, a loro volta, per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, i suddetti beni erano pervenuti da potere di ***omissis*** e ***omissis*** giusta Atto di compravendita rogato a San Cataldo il 12/11/1991 dal Notaio Colonna Romano Eduardo rep. n. 16593, trascritto a Caltanissetta il 21/11/1991 ai nn.ri 13645/11643.

Il titolo di provenienza viene allegato alla presente relazione in quanto non presente agli atti.

13. Formalità pregiudizievoli

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta – Ufficio dei Registri Immobiliari è emerso che sui beni oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caltanissetta il 10/04/2008
Reg. gen. 4796 - Reg. part. 848
Importo: € 130.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo" di San Cataldo (CL)
Società Cooperativa con sede in San Cataldo C.F. 00055510853
Contro ***omissis***

Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Nino Italice Amico
Data: 08/04/2008
N° repertorio: 21114
N° raccolta: 8975

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Caltanissetta il 31/03/2022
Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2886
A favore di BCC NPLS 2019 SRL con sede Conegliano (TV) C.F. 05033050260
Contro ***omissis***



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - sezione 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

Entrambi i cespiti, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'UTC del Comune di San Cataldo in data 29 marzo 2023, ricadono in zona territoriale omogenea "E" denominata "Edilizia rurale e Verde agricolo" normata dall'articolo 45 delle Norme di attuazione del P.R.G. di San Cataldo.

La zona agricola "E" comprende le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale ed alle attività produttive e turistiche previste da norme specifiche.

Nelle zone "E", oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, sono consentite tutte le attività previste dall'art. 45 delle Norme di Attuazione del PRG che, nel dettaglio, prevede:

- La realizzazione di Fabbricati destinati ad abitazione;
- La realizzazione di case rifugio e deposito attrezzi;
- Gli interventi produttivi consentiti dall'art. 22 e 23 della L.R. 71/1978 e s.m.i. compreso l'attività di agriturismo;



Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta
Cell. 3286581279 – email. geom.lococo@gmail.com

15

- La demolizione e ricostruzione di fabbricati agricoli.

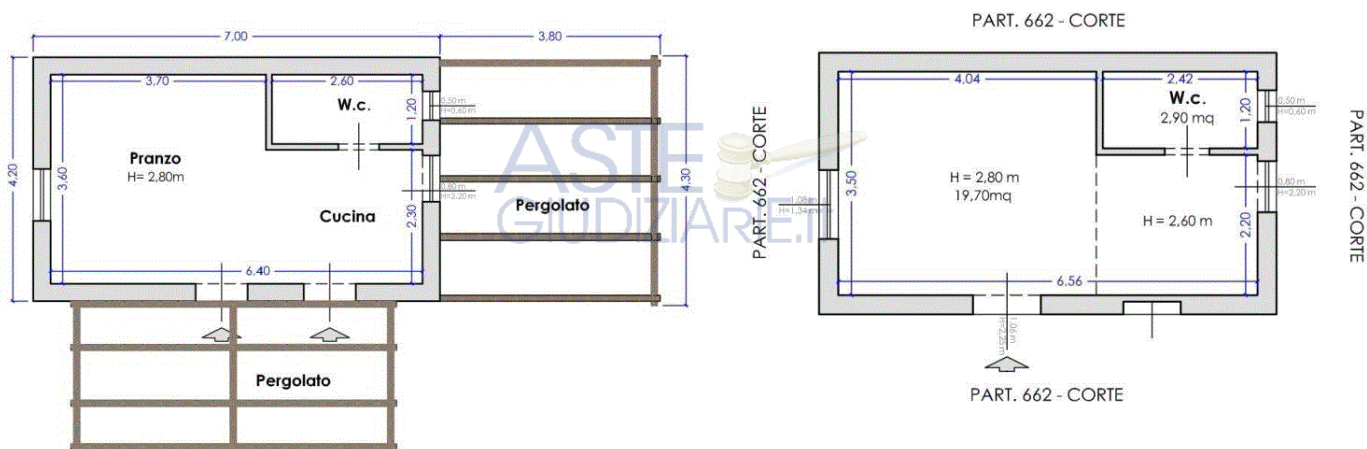
15. Regolarità edilizia

“VANO RIFUGIO” UBICATO A SAN CATALDO (CL) - CONTRADA GIGANNA

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico comunale di San Cataldo è emerso che la costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione, adibito a vano rifugio, è stata assentita con *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1860 del 12.05.2004*, rilasciata alla ditta Sciascia Cannizzaro Arcangelo che, in seguito, alienava la proprietà del bene e del terreno circostante in favore dell'esecutato, in forza dell'*Atto di compravendita rep. n. 21113 del 08/04/2008 – rogante Notaio Nino Italice Amico*.

Alla suddetta costruzione veniva vincolata un'area di terreno di complessivi *2940,00 mq* dei quali *mq 80* ricadenti nella particella 662 (fabbricato con corte) e *mq 2860,00* ricadenti nella particella 179 (terreno esteso 5330 mq).

Rispetto al progetto approvato, in sede di sopralluogo, veniva rilevata l'avvenuta dismissione dei due pergolati assentiti e la trasformazione di una finestra in portafinestra, nonché la chiusura solo dall'interno di un vano porta che, costituendo variazioni di piccola entità, possono ritenersi trascurabili e tali da ritenere il fabbricato urbanisticamente conforme.



*Planimetria di progetto assentito
fuori scala*

*Planimetria stato di fatto da Rilievo metrico
fuori scala*

Si rileva, altresì, che dalle ricerche condotte presso l'UTC di San Cataldo, all'interno del fascicolo non risultano presenti l'Autorizzazione allo scarico, il certificato di Idoneità Statica né tantomeno il Certificato di Agibilità.

L'ottenimento dei suddetti titoli è subordinata alla verifica dell'esistenza di un adeguato sistema di scarico (o realizzazione ex novo dello stesso) ed alla successiva realizzazione dei necessari interventi di ristrutturazione e consolidamento, con particolare riguardo anche alla rimodulazione degli impianti, dopo l'attuazione dei quali sarà possibile inoltrare al SUE la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) del fabbricato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l'Attestazione di Prestazione Energetica;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Si precisa che, all'interno del medesimo fascicolo urbanistico è stata riscontrata la presenza di un ulteriore progetto presentato in data 27/10/2008 con prot. n. 22340 dall'odierno debitore, avente per oggetto la demolizione del "vano rifugio" oggetto di pignoramento e la successiva ricostruzione, nelle immediate vicinanze, di una nuova struttura costituita da un piano seminterrato destinato a magazzino di 52,22 mq con retrostante vuoto tecnico interrato e riserva idrica, e soprastante zona soppalcata di 11,41 mq dalla quale si sarebbe dovuto accedere all'abitazione soprastante di mq 53,52 con antistante portico di 20,26 mq.

Per il suddetto progetto la Commissione Edilizia del Comune di San Cataldo esprimeva parere favorevole in data 17/02/2009 a condizione che il vuoto tecnico interrato previsto in progetto sarebbe dovuto rimanere terrapieno, come si evince dalle correzioni aggiunte sulla planimetria del piano S1 contenuta all'interno della "tavola 2 del progetto architettonico".



A tal proposito, per maggiori chiarimenti lo scrivente, con istanza del 05/01/2023 assunta al prot. n. 0520, richiedeva all'UTC di San Cataldo lo stato dell'istruttoria del suddetto progetto a seguito della quale l'Ufficio rilasciava l'Attestazione prot.n.7547/2023 del 03/03/2023 nella quale si legge che < <...la dit ta non ha mai provveduto a rit irar e la C oncessi one Edili zia così come n on ha provveduto al pagamento dei relat ivi oneri concessori ...>> e pertanto il suddetto progetto è da considerarsi archiviato.



Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta
Cell. 3286581279 – email. geom.lococo@gmail.com

16. Fabbricato in corso di costruzione abusivamente realizzato sulla part.179

In merito alla costruzione riscontrata sui luoghi a ridosso dell'immobile di cui si discute, si ipotizza che la ditta abbia voluto realizzare ugualmente parte del progetto menzionato sopra in violazione alle norme edilizie, non avendo acquisito i necessari titoli autorizzativi (Concessione Edilizia, Autorizzazione Genio Civile, Parere Igienico Sanitario, Certificati Regime Vincolistico della zona etc), dovendosi pertanto ritenerla abusiva.

Peraltro si rileva che, sebbene non assuma alcuna rilevanza, quanto costruito non ricalca minimamente i contenuti del progetto a suo tempo presentato dato che, come già detto, al piano S1 prevedeva una zona adibita a magazzino con retrostante terrapieno e riserva idrica e, non di certo, un'abitazione.

Ciò posto, lo scrivente tecnico ha condotto un'analisi tecnico-economica volta a verificare se, quanto costruito, possa essere sanato e recuperato in ordine ai parametri ed indici volumetrici consentiti dalle Norme di Attuazione del PRG sul lotto di terreno in esame che, come si è detto, consta di una superficie complessiva di mq 5410,00 (part. 179 di 5330 mq e part. 662 di 80,00 mq) a fronte di un'area già impegnata di 2940,00 mq.

Quanto sopra al fine di individuare la soluzione economicamente più rilevante dato che il "vano rifugio", sebbene regolarmente assentito, riveste scarsa appetibilità sia per le pessime condizioni in cui verte che per l'anti-economicità degli interventi da sostenere per ripristinarne l'agibilità, mentre il fabbricato rilevato risulta senz'altro maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

A tal proposito si è giunti alla conclusione che, sussistendo la possibilità di sanare codesto fabbricato mediante Accertamento di Conformità e rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001 ed essendo, per quanto visto sui luoghi, già destinato ad abitazione, risulta conveniente la demolizione del "vano rifugio" la cui volumetria andrebbe computata a vantaggio della suddetta struttura.

DATI METRICI DEL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza Lorda | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|------------------|-------|
| Fabbricato | - | 65,48 mq | 1,00 | 65,48mq | Hm. 3,05 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 65,48 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 65,48 mq | | |

Calcoli e verifiche per la sanabilità dell'immobile:

↗ Dati metrici costruzione abusiva:

- Superficie coperta = **65,48 mq**
- Altezza lorda = **3,05 m**
- Volume = **199,71 mc**

↗ Parametri e indici in zona

"E":

- Densità edilizia: **0,03 mc/mq**
- Distanza dai confini: **5,00 m**
- Superfici tettoie e portici: **max 25,00 mq**
- Depositi per attrezzi agricoli: **max 1% della superficie del lotto con H max 8,00 m.**

In riferimento ai parametri sopra riportati, previa demolizione del "vano rifugio", sul lotto in esame è possibile realizzare:

- **Lotto disponibile: 5410,00 mq**
- **Volume residenziale** = 5410 mq x 0,03 mc/mq = **162,30 mc**
- **Superficie residenziale** = 162,30 mc / h. 3,05 = **53,21 mq**
- **Deposito attrezzi agricoli** = 5410,00 mq x 1% = **54,10 mq**

Da quanto sopra ne consegue che la superficie coperta realizzata (65,48 mq) supera quella massima consentita con destinazione residenziale (max 53,21 mq), ma considerato che l'Art. 45 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G., in tali zone prevede la possibilità di realizzare depositi per attrezzi agricoli in aderenza al fabbricato residenziale, occorrerà riconvertire la porzione del fabbricato eccedente, pari a mq 12,26, che sarà destinata a magazzino, previa delimitazione fisica dei suddetti spazi che non potranno essere comunicanti.

E' possibile, inoltre, realizzare la copertura di una porzione della struttura ancora incompleta antistante al fabbricato, al fine di costituire un portico della superficie massima di 25,00 mq.

Tale pratica, da presentare contestualmente presso il Genio Civile di Caltanissetta per il Deposito del Certificato di Idoneità Sismica ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003, presso l'UTC di San Cataldo per il Rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, nonché, presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio per l'accatastamento del fabbricato in corso di costruzione e soppressione dell'esistente, comporta, ad oggi, i seguenti costi che, insieme ai costi per la demolizione del "vano rifugio", andranno detratti dal valore commerciale dell'immobile:

| | |
|--|-----------|
| - Oneri concessori e costo di costruzione (€ 3700,00 x 2)..... | € 7400,00 |
| - Diritti Tecnici..... | € 250,00 |

- Competenze tecniche progettazione..... € 2000,00



Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta
Cell. 3286581279 – email. geom.lococo@gmail.com

- Competenze tecniche catastali.....€ 2000,00
 - Tributi e spese per accatastamento.....€ 210,00
 - Certificato di Idoneità Sismica.....€1600,00
- Totale € 13.460,00**

Si precisa che i costi per le pratiche sopra esposti hanno come unico fine quello di assentire la volumetria del fabbricato che, pertanto è da considerarsi in corso di costruzione, al netto degli ulteriori interventi di completamento volti ad ottenere i necessari requisiti igienico-sanitari e di efficienza energetica e per la realizzazione degli impianti (idrico e fognario) necessari per l'agibilità.

Determinazione del costo di demolizione del “vano rifugio”:

| COMPUTO METRICO ESTIMATIVO per il calcolo del costo di demolizione di un vano rifugio | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| voce | Descrizione | | |
| 1.3.3 | Demolizione -vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine..... | | |
| | <i>per ogni m³ vuoto per pieno</i> | € 8,98 | Quantità |
| | Demolizione "vano rifugio compreso soletta di fondazione e copertura | | |
| | mq 29,6 x h 3,20 | 94,72 | € 850,59 |
| N.P. 01 | Rimozione di copertura di amianto-cemento eseguita in conformità al DM del 06.09.94 e successivi, con le seguenti procedure: trattamento preliminare su entrambe le superfici delle lastre con soluzioni Incapsulanti di tipo D (in conformità al DM 20 agosto 1999) utilizzando tecniche aires per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre in amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscono la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento; COMPRESI gli oneri di smaltimento le opere provvisorie ed ogni costo relativo alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro. - superfici fino a 300 mq . | | |
| | <i>per ogni metro quadro</i> | € 45,00 | Quantità |
| | Rimozione Copertura in eternit vano rifugio | | |
| | | 30,00 | € 1.350,00 |
| Totale | | | |
| 21.1.25 | Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di fabbricci classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scaricabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. | | |
| | <i>per ogni metro cubo</i> | € 32,26 | Quantità |
| | Pereti perimetrali 2x(7,20+4,10) x hm 2,72 x 0,30 | | |
| | | 18,44 | € |
| | Soletta copertura: 29,60 x 0,10 | | |
| | | 2,96 | € |
| | Basamento di fondazione: 29,6 x 0,20 | | |
| | | 5,92 | € |
| Tramezzi interni: (2,5+1,3) x 0,10 x 2,72 | | | |
| | 1,03 | € | |
| <i>Sommano</i> | | | |
| | 28,36 | € | |
| <i>Incremento del 10% per aumento del materiale frammentato (frasca)</i> | | | |
| | 2,84 | € | |
| Totale | | | |
| | 31,19 | € 1.006,21 | |
| Prezario DEI SETT.21 Edilizia A25136-a | Compensazione alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n.36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: a rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) | | |
| | <i>per ogni tonnellata di materiale conferito</i> | € 18,00 | Quantità |
| | quantità di cui alla voce 21.1.25 = Totale m3 trasporto x 1,30 t/m3 | | |
| | 40,55 | € 729,86 | |
| A | | | |
| TOTALE | | | |
| | € 3.936,66 | € | |
| <i>Iva al 10%</i> | | | |
| | € 393,67 | € | |
| <i>Sommano Interventi + IVA</i> | | | |
| C | € 4.330,33 | € | |

17. Stima

In virtù dell'ubicazione, dell'accessibilità del sito ed alle caratteristiche geomorfologiche e strutturali dei beni che costituiscono il compendio immobiliare si propone la vendita in un unico lotto così costituito:

Fabbricato in corso di costruzione (da regolarizzare) - Contrada Giganna

Fabbricato ubicato nel territorio di San Cataldo in Contrada Giganna s.n.

Insistente sulla Part.IIa 179 del Foglio di mappa 51

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

Lotto di terreno ubicato a San Cataldo (CL) - Contrada Giganna

Lotto di terreno agricolo, ubicato nel territorio di San Cataldo alla Contrada Giganna

Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 179 con qualità Mandorleto

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

Stima del Fabbricato

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene lo scrivente ha proceduto preliminarmente a calcolarne la consistenza, nonché, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato manutentivo.

Trattandosi di una costruzione ancora incompleta non è stato possibile procedere con una stima per confronto diretto e, pertanto, si è optato per la stima del costo di costruzione.

Lo scrivente, pertanto, in relazione alla tipologia edilizia, alle caratteristiche costruttive, ai materiali impiegati ed allo stato di manutenzione della struttura, presumibilmente costruita intorno al 2011, ritiene equo applicare un costo di costruzione pari ad €/mq 300,00.

Moltiplicando il valore unitario, sopra determinato, per la superficie lorda del fabbricato in esame, si otterrà il valore complessivo riepilogato nella seguente tabella:

| Immobile | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Fabbricato in corso di costruzione sito in c.da Giganna a San Cataldo (CL) | 65,48 mq | 300,00 €/mq | € 19.644,00 | 1/1 | € 19.644,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 19.644,00 |

Come sopra detto, da tale valore, vanno detratti i costi sopra determinati per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato, pari ad €13.460,00 e per la demolizione del “vano rifugio”, che ammontano ad €4.330,00, **per un totale di € 17.790,00**

Pertanto, il valore finale dell’immobile sarà il seguente:

$$\text{Valore finale del fabbricato} = € 19.644,00 - 17.790,00 = \underline{\underline{€ 1.854,00}}$$

Stima del terreno agricolo

Dovendo stimare il fondo, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, lo scrivente ritiene corretto utilizzare il metodo sintetico – comparativo che si basa sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima e beni simili ubicati nelle immediate vicinanze i cui valori sono stati desunti attraverso un’indagine di mercato presso operatori del settore, agronomi e consultando i Valori Agricoli Medi.

Dalle indagini svolte è emerso che vi è una grande discordanza tra i Valori Agricoli Medi 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 non sono aggiornati in quanto fanno riferimento all’anno 2008 e, riferendosi al reddito agrario, si discostano parecchio dai valori reali.

Per tali motivi si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori forniti da agronomi e dagli operatori del settore immobiliare che operano in zona.

Considerato che la zona in cui ricade il lotto di terreno in esame è molto vicina al centro abitato di San Cataldo e facilmente raggiungibile, facendo un confronto con i valori desunti dalle indagini condotte si ritiene equo assumere un valore di €/mq 3,50.

Moltiplicando il valore unitario, sopra determinato, per la superficie del lotto di terreno in esame, si otterrà il valore complessivo riepilogato nella seguente tabella:

| Immobilie | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| Terreno sito in c.da Giganna a San Cataldo (CL) – fg 51 part. 179 | 5.330,00 mq | 3,50 €/mq | € 5.330,00 | 1/1 | € 18.655,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 18.655,00 |

Per quanto fin qui esposto, ritenendo conveniente la vendita in un unico lotto, ne deriva che il **valore di mercato complessivo** del compendio immobiliare è dato dalla sommatoria del valore del

fabbricato, pari ad € 1.854,00 e del terreno circostante pari ad € 18.655,00 che, in cifra tonda, è di complessivi **€ 20.500,00 (euro ventimilacinquecento/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 14 aprile 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Giuseppe Alessandro Lo Coco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco
Viale Della Regione, 6 – 93100 Caltanissetta
Cell. 3286581279 – email. geom.lococo@gmail.com

23