

Tribunale di Gela

Consulenza tecnica d'ufficio

Oggetto: Causa civile n°33/2014

1.0 Relazione Tecnica

Allegati:

- a) Verbale di sopralluogo
- b) Allegati fotografici
- c) Estratto di mappa
- d) Sovrapposizione Estratto di mappa con foto satellitare
- e) Elenco delle formalità
- f) Copia atti di compravendita
- g) Copia Nulla Osta edilizio e allegati planimetrici al Nulla Osta
- h) Certificato di destinazione urbanistica
- i) Estratti del registro atti di matrimonio

Il consulente tecnico d'ufficio

Dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano

novembre/2015



OGGETTO: Tribunale di Gela – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa
n°33/2014 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

In data 09/07/2015, il Giudice conferiva, al sottoscritto dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con numero d'ordine 978, con studio in Gela, via R. Settimo n. 13, mandato per la redazione della relazione scritta per la causa in epigrafe.

In data 31/07/2015, previo avviso al sig. _____ (debitore), comunicato tramite lettera raccomandata, mi recavo, accompagnato dal collega ing. Eduardo Esposito mio collaboratore di fiducia, presso i terreni oggetto del pignoramento siti a Mazzarino in c.da Ratumemi, per dare inizio alle operazioni peritali. In tale data il proprietario si è presentato dando la possibilità di accedere ai luoghi consentendo una visita dei luoghi soddisfacente.

Inoltre, venivano effettuati accertamenti presso il Comune di Mazzarino, l'archivio notarile di Caltanissetta e l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

Fatte le doverose premesse sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazioni.

2. Risposte ai quesiti del mandato

- a) I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare si trovano nel territorio di Mazzarino e consistono in un appezzamento di terreno e in due fabbricati rurali siti in c.da Ratumemi. I terreni sono censiti al catasto fg.



19 partt. 37 , 38, 95, 184. Dei due fabbricati rurali uno è regolarmente censito al catasto al fg. 19 part. 185 mentre l'altro non risulta accatastato. I beni risultano intestati al catasto al sig. _____

_____ per la quota di 1000/1000 esclusivamente per la nuda proprietà (tale intestazione va corretta in quanto ad oggi i beni risultano in piena proprietà al sig.

come meglio relazionato in seguito). Dalle visure catastali i terreni possiedono i seguenti classamenti: **1) part. 37** in parte seminativo classe 4 avente superficie 3 ha, 97 are e 27 ca con reddito dominicale di 92,33 € e agricolo 14,36 € e in parte pascolo classe 2 avente superficie 2 are e 73 ca con reddito dominicale di 0,28 € e agricolo 0,10 €; **2) part. 38** seminativo classe 4 avente superficie 4 ha, 83 are e 40 ca con reddito dominicale di 89,10 € e agricolo 13,86 €; **3) part. 95** seminativo classe 4 avente superficie 45 are e 80 ca con reddito dominicale di 89,10 € e agricolo 13,86 €; **4) part. 184** in parte seminativo classe 3 avente superficie 2 ha, 45 a e 38 ca con reddito dominicale di 76,04 € e agricolo 22,81 €, in parte uliveto classe 2 avente superficie 1 ha, 94 a e 65 ca con reddito dominicale di 90,48 € e agricolo 50,26 €, in parte pascolo classe 2 avente superficie 57 a e 49 ca con reddito dominicale di 5,94 € e agricolo 2,08 €. In realtà i terreni visionati risultano tutti di tipo seminativo non essendovi traccia di coltivazioni a uliveto.

Il fabbricato rurale regolarmente censito al **fg. 19 part. 185** risulta avere classe: Fabbricato rurale; Consistenza 880 m². Come detto al catasto risulta esclusivamente la nuda proprietà in forza dell'atto di donazione rep. 15414 del 22/03/1999 ma in seguito alla morte del padre si è consolidato l'usufrutto, quindi necessita una variazione catastale per correggere l'errore.



b) I beni sopra descritti risultano di proprietà: per la quota di 1000/1000 del sig. _____ nato a _____ in regime di comunione dei beni con la moglie, in forza dell'atto di donazione rep. 15414 del 22/03/1999 trascritto a Caltanissetta il 25/03/1999 ai nn°2628/2163. La donazione effettuata dal padre, sig. _____ comprendeva esclusivamente la nuda proprietà del bene tenendo per se l'usufrutto fino alla morte avvenuta il 16/11/2000, per cui i beni alla data odierna risultano in piena proprietà del sig. _____

c) Provenienza del bene: i terreni e i fabbricati rurali sono pervenuti al sig. _____ in forza dell'atto di donazione del padre sig. _____

_____ rep. 15414 del 22/03/1999 e trascritto a Caltanissetta il 25/03/1999 ai nn°2628/2163, al quale erano pervenuti, in relazione ai terreni identificati al catasto al fg. 19 part.le 38 e 95, in forza dell'atto rep. n°409 e raccolta n°212 del 10/01/1980 e trascritto a Caltanissetta il 17/01/1980 ai nn°688/620, e in relazione ai terreni identificati al catasto al fg. 19 part.le 37 e 184 e 185 in forza dell'atto rep. n°18528 e raccolta n°3438 del 03/08/1974 e trascritto a Caltanissetta il 8/08/1974 ai nn°9529/8147. Da quanto sopra, si deduce che sussiste la continuità storica delle trascrizioni dell'immobile staggito nel ventennio antecedente al pignoramento;

d) È stato possibile procedere ad un accertamento documentale completo;

e) Situazione catastale dell'immobile: I terreni e il fabbricato rurale risultano correttamente accatastrati ma non è stato effettuato l'aggiornamento del ricongiungimento della nuda proprietà all'usufrutto in seguito alla morte del padre. Infatti, al sig. _____ risulta, ad oggi, la sola nuda proprietà del bene. La regolarizzazione amministrativa per il ricongiungimento della nuda proprietà e



dell'usufrutto prevede una spesa complessiva (documentazione, diritti di segreteria e compenso tecnico) stimabile in € 500,00 per tutti i terreni e per il fabbricato rurale.

L'altro fabbricato rurale, posizionato di fronte al primo, non risulta per niente accatastato, bisogna quindi procedere all'accatastamento, in questo caso la regolarizzazione amministrativa prevede una spesa complessiva (documentazione, diritti di segreteria e compenso tecnico) stimabile in € 3.000,00.

f) L'elenco sintetico delle formalità è di seguito riportato:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/10/1983 - Registro Particolare 10426 Registro Generale 12112 Pubblico ufficiale CORDARO GAETANO Repertorio 14273/5408 del 30/09/1983 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/11/1986 - Registro Particolare 10553 Registro Generale 12547 Pubblico ufficiale SCICHILONE EMANUELE SERGIO Repertorio 4575/2027 del 31/10/1986 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/05/1988 - Registro Particolare 4765 Registro Generale 5645 Pubblico ufficiale SCICHILONE EMANUELE SERGIO Repertorio 6007/2773 del 29/04/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/03/1989 - Registro Particolare 3148 Registro Generale 3656 Pubblico ufficiale SCICHILONE EMANUELE SERGIO Repertorio 6739/3169 del 06/03/1989 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/1997 - Registro Particolare 7544 Registro Generale 8857 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 158643 del 18/09/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/1998 - Registro Particolare 387 Registro Generale 4034 Pubblico ufficiale SCICHILONE EMANUELE SERGIO Repertorio 14624 del 20/05/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/1999 - Registro Particolare 2163 Registro Generale 2628 Pubblico ufficiale SCICHILONE EMANUELE SERGIO Repertorio 15414 del 22/03/1999 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO DONATARIO Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2002 - Registro Particolare 8481 Registro Generale 9954 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 654/164 del 18/05/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



- Immobili siti in MAZZARINO(CL) Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2002 - Registro Particolare 9285 Registro Generale 10858 Pubblico ufficiale SCICHLONE EMANUELE SERGIO Repertorio 18628 del 28/10/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
 10. ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2004 - Registro Particolare 415 Registro Generale 3148 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 3192 del 03/02/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 807 del 27/10/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2006 - Registro Particolare 12878 Registro Generale 20093 Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 6449/2079 del 06/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
 12. ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2007 - Registro Particolare 2831 Registro Generale 14530 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 23854/2007 del 21/05/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
 13. ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2007 - Registro Particolare 3178 Registro Generale 15882 Pubblico ufficiale SCICHLONE EMANUELE SERGIO Repertorio 21885/11311 del 10/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
 14. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2007 - Registro Particolare 13286 Registro Generale 19107 Pubblico ufficiale ABBRUSCATO SALVATORE Repertorio 55931/16854 del 24/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico
 15. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 10384 Pubblico ufficiale SCICHLONE EMANUELE SERGIO Repertorio 23240/12451 del 26/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MAZZARINO(CL) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
 16. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2014 - Registro Particolare 2728 Registro Generale 3517 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI GELA Repertorio 331/2014 del 21/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MAZZARINO(CL) Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono le nn°13 e 16 (vedi documentazione allegata);

- g) In seguito al rilascio del certificato di destinazione urbanistica prot. n°463 del 23/10/2015 da parte del Capo del IV Settore del Comune di Mazzarino i terreni censiti al catasto al foglio n°19 partt. nn°37, 184



ricadono in zona Agricola "E.1" e sono interessati dalla fascia di rispetto ex Regia trazzera n°472; le partt. nn°38, 95, 185 sempre del foglio di mappa n°19 ricadono in zona agricola "E.1".

- h) Conformità rispetto alle norme urbanistiche dell'immobile: Il fabbricato rurale censito al catasto al fg. 19 part. 185 risulta costruito con regolare Concessione n°114 rilasciata il 18/11/1982 dal Sindaco del Comune di Mazzarino, ma dal sopralluogo si è riscontrata una difformità rispetto alle opere realizzate consistenti nell'ampliamento dell'immobile nella parte nord. Dai dati in possesso è possibile affermare che l'abuso è sanabile ai sensi all'art. 13 della L.R. 47/85, abrogato dall'articolo 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 36 dello stesso D.P.R (accertamento di conformità), il quale prevede al comma 1 che "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, 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". Dal punto di vista urbanistico è possibile sanare l'abuso in quanto l'estensione del terreno su cui ricade l'edificio è sufficiente a garantire la cubatura necessaria per la porzione di edificio costruito abusivamente, bisogna comunque dimostrare che sia sicura dal punto di vista statico. In base alla normativa sismica vigente trattandosi di edificio esistente è necessario dimostrare che l'edificio rispetti sia le norme tecniche sulle costruzioni vigenti all'epoca



dell'abuso sia quelle attuali, effettuando un calcolo strutturale di vulnerabilità sismica globale della struttura con la probabilità che per soddisfare le verifiche siano necessari lavori di adeguamento impossibili da valutare senza un calcolo strutturale approfondito.

È possibile fare un discorso analogo per l'edificio esistente realizzato di fronte al fabbricato su descritto, costruito in totale assenza di concessione edilizia. La sanatoria dell'edificio è possibile ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85, abrogato dall'articolo 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 36 dello stesso D.P.R (accertamento di conformità) dimostrando la doppia conformità dell'edificio alle norme urbanistiche dell'epoca dell'abuso e delle attuali. Dal punto di vista urbanistico è possibile sanare l'edificio in quanto la cubatura esistente sommata a quella realizzata abusivamente è minore di quella realizzabile, inoltre le distanze dai confini sono maggiori di quelle consentite dal PRG vigente del comune di Mazzarino.

In particolare la cubatura realizzabile in base alla superficie dei terreni è:

- $132.672 \text{ m}^2 \times 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 3.980 \text{ m}^3$ (cubatura realizzabile)

Mentre la cubatura realizzata sommando quella dell'edificio in regola con quella dell'edificio abusivo è pari a:

- $474,67 \text{ m}^3$ (cubatura esistente)
- $6,00 \times 3,20 \times 3,50 = 68,25 \text{ m}^3$ (cubatura ampliamento)
- $30,50 \times 12,50 \times 3,50 = 1.334,38 \text{ m}^3$ (cubatura abusiva stalla)

Totale $1.877,30 \text{ m}^3$

Che risulta minore di quella realizzabile.

Oltre alla conformità urbanistica bisogna appurare la staticità dell'immobile con calcoli strutturali che vista la tipologia costruttiva sarà possibile fare senza grossi lavori di adeguamento. Per la



regolarizzazione sia urbanistica che strutturale si stimano necessari 5.000,00 € per spese tecniche, 1.500,00 € per indagini geologiche, 5.000,00 di e oneri concessori oltre alle somme per l'eventuale adeguamento sismico stimabili in modo approssimato a 25.000,00 €, per un totale di 36.500,00

i) Allo stato attuale i beni risultano occupati dall'esecutato

j) Descrizione dei beni da porre in vendita: Il bene oggetto di stima è la proprietà per l'intera quota di un appezzamento di terreno sito in c.da Ratumemi nel territorio di Mazzarino. All'interno del terreno si trova un fabbricato rurale che si estende al solo piano terra con copertura a falde inclinate. L'immobile come detto sopra è stato realizzato giusta C.E. n°114 del 18/11/1982 e ha una distribuzione interna composta da un primo ambiente destinato a soggiorno dal quale si accede ad una stanza da pranzo e un disimpegno che porta a due camere da letto e alla cucina, infine c'è un bagno al quale si accede dalla cucina. Inoltre, accessibile dall'esterno si trova un magazzino. Gli infissi sono in ferro con vetro singolo e persiane esterne sempre in ferro, tutti gli ambienti risultano rifiniti e abitabili e gli impianti appaiono funzionanti. Inoltre è presente una vasca di accumulo per acqua, un locale pompe di irrigazione e infine un fabbricato da destinare a stalla abusivo da sanare.

k) Per la valutazione dei terreni e del fabbricato rurale, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili dello stesso tipo di quelli oggetto della presente valutazione riscontrate sulla piazza di Mazzarino e tenuto conto della regolarità edilizia.

Considerando le condizioni in cui versa l'immobile e le coltivazioni esistenti, rilevando che nella zona ove è ubicato il bene, il prezzo



richiesto, per terreni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riferiti a terreni della stessa tipologia, è di € 2,00 al metro quadrato di superficie mentre per il fabbricato rurale è di € 800,00 al metro quadro per l'abitazione e di € 400 al metro quadro per il magazzino quindi e anche per i locali realizzati abusivamente:

• **Valutazione terreno** (si fa riferimento alla sup. catastale)

- Part. 37: $m^2 40.000 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 80.000,00$
- Part. 38: $m^2 38.340 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 76.680,00$
- Part. 95: $m^2 4.580 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 9.160,00$
- Part. 184: $m^2 49.752 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 99.504,00$

Totale € 265.344,00

• **Valutazione fabbricato rurale part. 185**

- $m^2 95,20 \times 800,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 76.160,00$
- $m^2 40,40 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 16.160,00$

Totale € 92.320,00

• **Valutazione fabbricati abusivi da accatastare**

- $m^2 381,25 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 152.500,00$ (stalla)
- $m^2 19,20 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 7.680,00$ (ampliamento abusivo)

- Totale € 160.180,00

Per cui il totale è pari a 517.844,00 € che si approssimano ad € **515.000,00** (diconsi euro cinquecento quindicimila/00) a cui sottraendo le spese per le varie regolarizzazioni (catastali, urbanistiche ecc.) pari a € **40.000,00** otteniamo un valore di € **475.000,00** (diconsi euro quattrocento settantacinquemila/00);

- l) Trattandosi terreni agricoli di importante estensione, vista la conformità del territorio e la possibilità di accesso esclusivamente da un ingresso è opportuno procedere alla vendita in un unico lotto;
- m) Vedasi documentazione fotografica e planimetrie allegate;



- n) Il bene da valutare risulta intestato esclusivamente all'esecutato.
- o) Poiché trattasi in tutti i casi su elencati di vendita tra privati, i beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'I.V.A.;
- p) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti.
- q) Da quanto è emerso dalle ricerche effettuate non risulta che il fabbricato rurale, oggetto del pignoramento, sia dotato di certificato energetico.

3. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il bene pignorato da porre in vendita è l'intera quota di un appezzamento di terreno, compresi due fabbricati rurali, siti **a Mazzarino in c.da Ratumemi censiti al catasto al foglio n°19 part. nn°37, 38, 95, 184 e 185 il cui valore è pari a € 475.000,00 (diconsi euro quattrocento settantacinquemila/00) al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione amministrativa;**

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Gela, 11/11/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano

