

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 183/2012 R.G.Es.

**G.E. Dott. Francola Maurizio Antonio Pasquale**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATA

Caltagirone, 20/06/2014

Il C.T.U.

Dr. ing. Anita Astuto

## INDICE

<b>PREMESSA E INCARICO</b> .....	4
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b> .....	8
<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</b>	
quesito 1. ....	10
quesito 2.....	12
quesito 3 .....	12
quesito 4 .....	12
quesito 5 .....	12
quesito 6 .....	13
quesito 7 .....	13
quesito 8 .....	13
quesito 9 .....	14
quesito 10 .....	15
quesito 11 .....	17
quesito 12 .....	17
quesito 13 .....	18
quesito 14 .....	18
quesito 15 .....	19
quesito 16 .....	20
quesito 17 .....	23

quesito 18 .....	24
quesito 19 .....	24
<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI E DEGLI ELABORATI INTEGRATIVI.....</b>	<b>26</b>

*Procedimento di Esecuzione Immobiliare*

*Promosso da:* Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a                      *con l'avv. C. Candiano*

*Contro:*            Debitore esecutato    *non costituito*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA ED INCARICO**

Con atto di precetto notificato in data 29/06/2012 il creditore procedente intimava al debitore esecutato di pagare, entro il termine di dieci giorni dalla notifica dello stesso, la complessiva somma di € 121.112,48, oltre alle spese successive e gli interessi contrattuali di mora, da conteggiare dal 05/07/2012 e sino all'effettivo soddisfo; l'intimidazione di pagamento restava infruttuosa.

Con atto di pignoramento notificato in data 10/07/2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 20/09/2012 al n.784, il creditore procedente sottoponeva a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili, così descritti ed identificati <sup>1</sup>:

*“Beni immobili, tutti di proprietà del debitore esecutato, così di seguito dettagliatamente descritti e precisamente: 1) piena proprietà di terreno indicato al catasto terreni del Comune di Niscemi (CL) al fg. 42, particelle n.442/AA, esteso per are 70, e n.424/B, esteso per are 18 e centiare 65, sito nella C.da Vituso; 2) piena proprietà di abitazione indicata al catasto fabbricati del Comune di Niscemi (CL) al*

---

<sup>1</sup> Cfr. come trascritti nell'atto di pignoramento.

*Fg. 42, particella n.618/ sub 1, piano T, vani 6,5, e n. 618/ sub 2, piano 1, vani 6,5,  
sita in C.da Vituso s.n. »*

Con decreto del 21/11/2013, il G.E. nominava la sottoscritta ing. Astuto Anita iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 4008, quale esperto per la stima del compendio pignorato, convocandola per il conferimento dell'incarico di stima il 06/02/2014, data in cui la sottoscritta prestava giuramento e le veniva affidato il mandato di cui ai quesiti che qui di seguito si riportano:

- 1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 3. accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 4. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- 5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

6. *precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
7. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
8. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
9. *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
10. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla norma a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;*
11. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

12. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
13. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
14. *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota : a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) provveda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*
15. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto ( es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

16. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
17. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice;*
18. *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
19. *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

Per il deposito della presente relazione veniva assegnato termine di 90 giorni, poi prorogato di ulteriori 60 giorni. Tutto ciò premesso relaziona quanto segue.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (cfr. All.1 verbale di sopralluogo)**

Il sopralluogo veniva preannunciato all'indirizzo di residenza dell'esecutato, con l'invio di raccomandata con Avviso di Ricevimento n. 61267710750 nonché al legale rappresentante del creditore procedente a mezzo PEC.

In data 15/04/2014 alle ore 10.00, data e ora prestabilite per il primo accesso presso gli immobili pignorati, entrambi siti in Niscemi in C/da Vituso s.n., sui luoghi oltre alla sottoscritta e al proprio collaboratore geom. Montemagno Salvatore non era presente nessuno, pertanto si poteva solo prendere visione dall'esterno della proprietà pignorata; tuttavia in quella sede la sottoscritta veniva contattata

telefonicamente dal coniuge del debitore esecutato che avanzava la richiesta di aggiornare le operazioni peritali ad altra data.

In data 02/05/2014 alle ore 8.30, data e ora prestabilite per il secondo accesso e preannunciate all'indirizzo di posta elettronica dell'esecutato, nonché al legale rappresentante del creditore procedente a mezzo PEC, la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato, tuttavia sui luoghi oltre alla sottoscritta e al proprio collaboratore geom. Montemagno Salvatore non era presente nessuno; pertanto dopo aver atteso fino alle ore 9.00 si aggiornavano le operazioni peritali a data da destinarsi; solo alle ore 9.15 venivo contattata telefonicamente dal coniuge del debitore esecutato, il quale chiedeva di effettuare il sopralluogo in tarda mattinata. Accordata la richiesta, raggiungevo nuovamente i luoghi alle ore 12,00 dello stesso giorno, trovandovi il coniuge del debitore esecutato, che permetteva l'accesso ai luoghi; prendevo dunque visione prima del fabbricato e poi del fondo, effettuando rilievo fotografico e opportune misurazioni al fine di raccogliere elementi utili per la stima, infine chiudevo le operazioni peritali.

In data 09/05/2014 si inoltrava istanza, prot. gen. N. 7956, al Servizio Urbanistica - Area Tecnica del Comune di Niscemi per il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica al fine di rispondere al quesito n.9 del mandato; documentazione rilasciata in data 03/06/2014 e che si allega **in originale** alla presente relazione (All.2). Al fine di rispondere al 2° quesito del mandato, la sottoscritta inoltrava istanza al Servizio 2° "Osservatorio Regionale e Ufficio Statistico per l'Energia" -

Dipartimento Energia Regione Sicilia avente ad oggetto: “Richiesta del codice identificativo univoco dell'immobile sito in Niscemi (CL) C/da Vituso s.n.” affinché attestasse se presso la banca dati regionale - il cosiddetto catasto energetico regionale- fosse stato depositato Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile in oggetto; in caso positivo, in subordine di indicare l'indice di prestazione energetica ivi contenuto; l'Ufficio rispondeva in merito come di seguito si specificherà.

#### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**quesito 1.)** « *Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;...*»

I beni sottoposti a pignoramento, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso sono:

#### **- CESPITE N°1**

1) Trattasi di **fondo rustico**, sito in Niscemi (CL), C/da Vituso s.n., di superficie complessiva 8.865 mq, che allo stato attuale solo ai fini colturali risulta suddiviso come particella 242 AA di 7.000 mq -uliveto- classe 2 - redd.dom. 28,92 €- redd. agr. 18,08 €; e 242 AB di mq 1.865, -seminativo erborato- classe 3- redd.dom. 6,26 € - redd. agr. 2,41€, confinante a sud e ad est con stradella interpodereale, a nord con le partt. 243-244-245, ad ovest con le partt. 880-1003-130-134-409-724; iscritto in NCT del Comune di Niscemi al Foglio 42 part. 242, intestato al

debitore. Dal sopralluogo è emerso che sulla particella 242 insistono un vasca di accumulo fuori terra e una tettoia, entrambe non censite in catasto.

- CESPITE N°2-3

Trattasi di **n.2 unità immobiliari piano terra e primo, appartenenti ad un fabbricato a due piani fuori terra, con tipologia di villino, insistente sul fondo rustico di cui al cespite n°1, sito in Niscemi (CL), C/da Vituso s.n., ciascuna di esse con superficie commerciale di 149 mq:**

- 2) **piano terra: appartamento per civile abitazione** iscritto in NCEU del Comune di Niscemi al Foglio 42 part. 618 sub 1, intestato al debitore esecutato per 1/1, consistenza 6,5 vani catastali, cat. A/3, classe 2, rendita euro 221,56;
- 3) **piano primo: appartamento per civile abitazione** iscritto in N.C.E.U. del Comune di Niscemi al Foglio 42 part. 618 sub 2, intestato al debitore esecutato per 1/1, consistenza 6,5 vani catastali, cat. A/3, classe 2, rendita euro 221,56;

Non si sono rilevate difformità nei dati catastali ma dal sopralluogo è emerso che le planimetrie (Cfr. All.4 b) non sono conformi allo stato dei luoghi; in particolare il piano terra (part. 618 sub 1) presenta delle aperture interne non indicate in planimetria; mentre il piano primo (part. 618 sub 2) allo stato dei luoghi è al rustico, pertanto doveva essere censito con categoria F/3 “*in corso di costruzione*” e non con categoria A/3 “*appartamento per civile abitazione*”; è da precisarsi che i due piani di cui il villino è costituito sono censiti come due unità immobiliari, tuttavia l'u.i. al piano primo non ha ingresso indipendente dall'u.i. al piano terra, considerato che il

vano scala è accessibile o dal corridoio o dal ripostiglio del piano terra, di conseguenza avrebbe dovuto essere accatastato unitamente ad esso.

**quesito 2.)**«...verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ...»

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

**quesito 3.)**«...accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;...»

Dalla documentazione in atti i beni pignorati risultano nella piena proprietà dei debitori eseguiti in regime di separazione dei beni.

**quesito 4.)**«... verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;...»

I dati riportati nell'atto di pignoramento di cui alla odierna procedura e nella relativa nota di trascrizione R.G. n. 11691 / R.P. n. 9821 sono corretti, in particolare il pignoramento colpisce n. 3 beni immobili nella piena proprietà del debitore eseguito, in regime di separazione dei beni.

**quesito 5.)**«...accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;...»

Dalla certificazione prodotta dal creditore procedente agli atti, i beni pignorati sono pervenuti al debitore eseguito con atti di compravendita del 07/07/2010, ai rogiti del notaio Filippo Ferrara rep. N.47314 raccolta n.17151, trascritto il 12/07/2010 ai nn. 9661/6920. Detti beni pignorati erano pervenuti alla venditrice con atto di

vendita del 05/08/1983 al rogito del notaio Filippo Ferrara rep. 5264/2218 trascritto  
il 05/08/1983 ai nn° 9347/7940.

Per quanto su esposto continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data  
del pignoramento del 20/09/2012 è verificata.

**quesito 6.)**«... *precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo  
accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta,  
indicando la documentazione mancante;...*»

La documentazione prodotta è completa.

**quesito 7.)**« ... *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,  
quantificando i relativi costi di accatastamento;...*»

I beni pignorati, fatta eccezione per la vasca e la tettoia insistenti sul fondo rustico  
come già descritto, sono accatastati (Cfr. All.4\_a).

Dal sopralluogo è emerso che le planimetrie catastali e la mappa depositate (Cfr.  
All.4\_b-c), non sono conformi allo stato dei luoghi; inoltre - come già detto in  
risposta al quesito n.1- il piano primo, non avendo accesso indipendente rispetto al  
piano terra, avrebbe dovuto essere accatastato unitamente ad esso.

Per ovviare a tali difformità sarà necessario presentare una variazione catastale per  
l'immobile identificato in catasto al foglio 42 part. 618 sub1-2. Il costo per dette  
variazioni catastali è indicativamente quantificabile in € 2500,00.

**quesito 8.)**« ... *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli  
indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da  
cancellare con il decreto di trasferimento;...*»

Dalla documentazione notarile agli atti si rileva che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 07/07/2010 ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara, repertorio n°47315 raccolta 17152, iscritta il 12/07/10 ai nn. 9663/1757 per complessivi € 240.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 120.000,00, a favore della Banca Sant'Angelo;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- atto di pignoramento, relativo a questa procedura, emesso dal Tribunale di Caltagirone il 20/09/2012 e trascritto in Caltanissetta il 22/10/2012 ai nn. 11691/9821 a favore della a favore della Banca Sant'Angelo s.c.p.a, per complessivi € 121.112,48 gravanti sugli immobili identificati in N.C.E.U. al Foglio 42 part. 618 sub 1 e 2 e in N.C.T. al foglio part. 242.

**Quesito 9.)** «...indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente...»;

Gli immobili pignorati censiti al foglio 42 part. 242 (fondo rustico), part. 618 sub 1-2 (appartamenti per civile abitazione), ricadono nel vigente PRG del Comune di Niscemi in zona E1 ed entrambe le particelle sono sottoposte alla fascia di rispetto dei boschi e al Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC. della provincia di Caltanissetta; in aggiunta il fondo rustico ricade in zona E2-R/A nonché all'interno

dei siti della Rete Natura 2000 (S.I.C.); il tutto come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, allegato in originale alla presente relazione (Cfr. All. 2).

**Quesito 10.)** «... *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); ...*»

Il cespite n°1 (Fig. 42 - part. 242) sottoposto ad esecuzione forzata è un terreno di 8.865 mq con giacitura pianeggiante e allo stato destinato ad uliveto (cfr. All.5, FO-1-27-28) delimitato con recinzione in paletti in c.a e filo spinato; nella parte non recintata, attraversata da una stradella interpoderale, sono presenti anche delle querce; su di esso insiste il fabbricato i cui ai cespiti n°2-3 (v. fig. 1).

Nel complesso detto fondo si presenta in buono stato di manutenzione. Sono presenti inoltre una vasca di accumulo in muratura di circa 50 mc e una tettoia di circa 9 mq (Cfr. FO-2-3.jpg) che non sono accatastati e per i quali non risultano rilasciati titoli edilizi per la loro realizzazione da parte del Comune di Niscemi.



Fig.1

I cespiti n°2-3 (Fig. 42 part. 618 sub 1-2) sottoposti ad esecuzione forzata sono n.2 unità immobiliari costituenti il fabbricato insistente sul fondo rustico di cui sopra, censite come appartamenti per civile abitazione poste al piano terra e al primo piano del fabbricato, avente struttura portante in muratura di conci di tufo, e tamponamenti interni in parte in conci di tufo in parte in laterizio forato, coperto con tetto a falde, dotato di porticato e terrazzino (Cfr. FO-4-5-6.jpg).

La tipologia del fabbricato è di villino, essendo dotato di aree esterne ad uso esclusivo.

Le due unità immobiliari allo stato dei luoghi non sono indipendenti, per tale motivo nella stima sarà considerato il fabbricato nella sua interezza.

L'unità immobiliare di cui al cespite n°2 internamente si presenta in buone condizioni, ha uno sviluppo regolare in pianta e un'altezza utile di 3,00 ml. Essa confina su tutti i lati con il fondo rustico e con la soprastante unità immobiliare di cui al cespite n°3, entrambi di proprietà della stessa ditta. E' costituito da n. 6,5 vani catastali, ovvero si compone di n. 3 camere da letto (Cfr. FO-9-10-11.jpg), una cucina abitabile (Cfr. FO-12.jpg), un soggiorno (Cfr. FO-13.jpg), un bagno (Cfr. FO-14.jpg), un corridoio (Cfr. FO-15.jpg), un ripostiglio con accesso anche dall'esterno (Cfr. FO-6.jpg), un porticato dove si apre la porta d'ingresso e un vano scala di accesso al piano primo (Cfr. FO-4-16-17.jpg), il tutto per una superficie commerciale di 149 mq ed una superficie utile di circa 112 mq. Ogni ambiente è dotato almeno di un'apertura che si affaccia sul fondo sopracitato. Le finiture

interne sono: pavimenti in gres, pareti con pittura in ducotone in vari colori, porte interne in legno tamburato; la cucina e il bagno presentano rivestimenti con piastrelle in ceramica. Per quanto riguarda gli infissi esterni, le finestre sono in lamiera, provviste di serrande in plastica di colore bianco, mentre le porte-finestra di cucina, soggiorno, vano scala e ripostiglio sono in ferro. L'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. L'unità immobiliare di cui al cespite n°3 è un piano mansardato ancora al rustico (Cfr. FO-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27.jpg) con accesso dall'unità immobiliare al piano terra (Cfr. FO-16-18.jpg), il tutto per una superficie commerciale di 149 mq ed una superficie utile di circa 112 mq ed un'altezza media di 2,70 ml.

L'unica finitura è costituita dagli infissi esterni in lamiera con serrande.

**quesito 11.)** «... accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; ...»

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente gli immobili pignorati.

**quesito 12.)** «... accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi il fabbricato, di cui ai cespiti n°2-3 sottoposti ad esecuzione forzata nell'odierna procedura, è stato costruito senza regolare C.E, poi sanato ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85 con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.1289 del 23/03/2009, tuttavia non è dotato di certificato di agibilità (Cfr. All.3).

Riguardo al cespite n°1, i due manufatti (vasca e tettoia) insistenti nel fondo e rinvenuti durante il sopralluogo non risulta rilasciata nessuna autorizzazione da parte del Comune di Niscemi. Poiché per detti manufatti non risultano presentate relative istanze di sanatoria, nè possono essere inoltrate visto i vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All.2), potranno essere oggetto di provvedimento di demolizione da parte del Comune di Niscemi.

Il costo di demolizione, indicativamente quantificabile in € 3.000,00, sarà computato in detrazione nella stima del compendio pignorato.

**quesito 13.)** *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

I beni pignorati sono occupati dal debitore che lo utilizzano non stabilmente, e non risultano contratti di affitto.

**quesito 14.)** *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota : a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) provveda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente giudizio di*

*indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

L'immobile è nella piena proprietà del debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni.

**quesito 15.)** *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia( ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto ( es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO – cespite n°1								
Localizzazione, indirizzo	Comune di Niscemi, C/da Vituso, sn –							
Zona PRG	"E1-R/A-S.I.C"					Zona Agricola, Area di riserva e Zona S.I.C.		
Tipologia	Fondo rustico							
Superficie	8.865 mq							
Confini	altre ditte intestate e stradella interpoderale							
Dati catastali	foglio	part	por.	Cat.	cl.	consist	Rennd.	indirizzo
	42	242	A	Uliveto	2	7000 mq	Agr € 18,08 Dom €28,92	C/da Vituso sn
			B	Semin. Arbor.	3	1865	Agr € 2,41 Dom €6,26	
Stato di conservazione	buono							
Vincoli	Come da PRG, Siti della Rete Natura 2000 (S.I.C.), del PTPR della provincia di Caltanissetta e della Sopraintendenza ai BB.CC. di Caltanissetta							

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO – cespiti n°2-3								
Localizzazione, indirizzo	Comune di Niscemi, C/da Vituso, sn –							
Zona PRG	"E1-E2-R/A"					Zona Agricola		
Tipologia Composizione immobile	Villino n.2 unità immobiliari: 2) Appartamento per civile abitazione al piano terra con 6,5 vani catastali – composto da ingresso, corridoio, cucina, salone, n.3 camere da letto, bagno, ripostiglio. 3) Appartamento per civile abitazione piano primo n.6,5 vani catastali – al rustico -							
Superficie commerciale <sup>2</sup> piano terra	L = 149mq							
Superficie Utile piano terra	N = 112,50 mq							
Superficie commerciale piano primo	L = 149mq							
Superficie Utile piano primo	N = 112,50 mq							
Confini	Area della stessa ditta intestata							
Dati catastali	foglio	part.	Sub.	Cat.	cl.	consistenza	rendita	indirizzo e piano
	42	618	1	A/3	2	6,5 vani	221,56	C/da Vituso sn p.t
	42	618	2	A/3	2	6,5 vani	221,56	C/da Vituso sn p.1
Anno di costruzione	1977							
Stato di conservazione	piano terra - interno: buono; esterno: mediocre piano primo - interno: al rustico; esterno: mediocre							
Vincoli	di PRG e del PTPR della provincia di Caltanissetta e della Soprintendenza ai BB.CC. di Caltanissetta							

**quesito16.)** *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

I beni pignorati si trovano ubicati in c/da Vituso agro di Niscemi, zona destinata villeggiatura.

<sup>2</sup> Superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". "Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali al 100%. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

La stima dei beni è stata effettuata adoperando il metodo sintetico-comparativo, mediante dunque il confronto diretto con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso e ubicati nella stessa zona, al fine di determinare il valore medio al metro quadro: adottando come riferimento il parametro "superficie", vale a dire lo stesso che nella zona è adottato nelle libere contrattazioni di compravendita d'immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, si è considerato un valore medio unitario di riferimento a cui sono stati applicati i dovuti coefficienti di incremento o decremento a seconda che le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene fossero migliorative o deprezzative.

In particolare:

CESPITE n°1

Trattandosi di area agricola si procederà secondo il metodo sintetico comparativo (superficie x valore agricolo medio -VAM-) con riferimento al Decreto dell'Assessorato Dei Lavori Pubblici della Regione Sicilia, che stabilisce i valori agricoli medi per Ha, in base alla regione agraria e al tipo di coltura effettiva; qualora l'area non fosse effettivamente coltivata, si farà riferimento al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona.

Il fondo rustico da valutare fa parte della regione agraria N°3 denominata "COLLINE DEL DESUERI".

Qui di seguito si riportano i valori unitari di superficie:

tratto di terreno sito in Niscemi, Contrada "Vituso", esteso in are 88.65 riportato al N.C.T. al foglio 42				
part.	tipo di coltura	valore unitario di superficie (Ha)	Valore agricolo medio per Ha (€)	valore
242	ULIVETO	00.88.65	9640,00	€ 8545,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 8545,00</b>

Per un valore totale di.....€8.545,86

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato,

in conto tondo è di € 8.550,00 (Euro ottomilacinquecentocinquanta/00);

CESPITE n°2-3 Fg.42 part.618 sub1-2

Si sono considerati in positivo: la buona luminosità dei vani, l'altezza di piano, il buono stato di conservazione delle finiture interne e degli impianti del piano terra; come fattori deprezzativi si è considerato il mediocre stato di manutenzione delle facciate del fabbricato nonché la mancanza di impianto di riscaldamento al piano terra, lo stato al rustico del piano primo.

Per la zona in questione, considerata la destinazione d'uso del bene, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori<sup>3</sup> unitari per superficie lorda commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Ville e villini	NORMALE	435	650	L

<sup>3</sup> Per i valori di mercato si è fatto riferimento alle banche dati OMI- Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce un range di valori espressi in €/mq (in questo specifico caso espressi solo per unità di superficie commerciale), che si riferiscono alle compravendite avvenute nel secondo semestre 2013 riguardanti immobili con caratteristiche simili ai beni pignorati per tipologia, destinazione ed ubicazione.

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche così come descritte, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario pari a:

euro 650,00/mq x 0,75 = euro 487,50/mq.

Da cui, il più probabile valore di mercato dei cespiti n. 2-3 è:

487,50 €/mq x 298,00 mq = € 145.275,00 – € 3000,00 (spese di demolizione) = €  
142.275,00.

Il valore complessivo del compendio pignorato è:

cespite n.1 .....	€ 8.545,86 +
cespite n. 2-3.....	€ 142.275,00 =
	€ 150.820,86
che si arrotondano in.....	<b>€ 150.800,00</b>

*quesito 17.) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice;*

Il bene pignorato va venduto in un unico lotto, in quanto il suo frazionamento ne determinerebbe un maggiore svalutazione, come si specifica qui di seguito:

#### LOTTO UNICO

Fondo rustico riportato al N.C.T. al foglio 42 part. 242 di 8865 mq, con annesso fabbricato composto da un appartamento per civile abitazione al piano terra non dotato di impianto di riscaldamento e un primo piano rustico, rispettivamente riportati al N.C.E.U. al Foglio 42,

part.618 sub 1 e sub 2, ctg. A/3, classe 3, ciascuno con superficie commerciale di 149 mq. Il tutto sito in Niscemi C/da Vituso sn. Gli immobili ricadono nella Riserva Orientata della Sughereta di Niscemi ("E1-E2-R/A-SIC"), zone sottoposte a tutela dal PTPR della Provincia di Caltanissetta e dalla Soprintendenza ai BB.CC. di Caltanissetta. Valore attribuito € 150.800,00 (Euro centocinquantamilaottocento/00).

*quesito18.) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. di Catania – si trova all'All. n.4 -b.

La documentazione fotografica direttamente in formato digitale consiste in n. 28 file con estensione jpg, distinti con la sigla "FO" e numerati consecutivamente da 1 a 28(cfr.All.5).

*quesito19.) verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

L'accertamento richiesto è stato eseguito esclusivamente per i cespiti n. 2-3 perchè sottoposti all'obbligo di legge.

Secondo l'art.5 del [D.D.G. Dip. Reg. Energia 3 marzo 2011 \(G.U.R.S. n. 13 del 25/3/2011\)](#) vi è l'obbligo da parte del soggetto certificatore di trasmettere l'ACE al

Dipartimento Regionale dell'Energia entro 15 gg dalla data di consegna al

richiedente dell'attestato stesso, al fine di avere assegnato un codice identificativo univoco per l'immobile certificato<sup>4</sup>.

Per tale motivo, per rispondere al quesito, l'accertamento è consistito nell'inoltrare istanza al Servizio 2° "Osservatorio Regionale e Ufficio Statistico per l'Energia" - Dipartimento Energia Regione Sicilia avente ad oggetto: "*Richiesta del codice identificativo univoco dell'immobile sito in Niscemi (CL) C7da Vituso sn*" affinché attestasse se presso la banca dati regionale, il così detto catasto energetico regionale,<sup>5</sup> fosse stato depositato ACE o auto-dichiarazione in classe G dell'immobile indicato; in caso positivo si chiedeva in subordine di indicare l'indice di prestazione energetica contenuto in esso.

A tale istanza l'Ufficio competente rispondeva comunicando che dalla ricerca effettuata nel data-base del catasto energetico regionale non risultava alcuna certificazione relativa all'immobile in questione.

Visto dunque l'obbligo di cui all'art.5 del [D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011](#) e considerata la risposta dello stesso Dipartimento, si ritiene che al quesito si possa

---

<sup>4</sup> Art.5 del [D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011](#)

Procedure relative al rilascio della certificazione energetica

Entro quindici giorni successivi alla consegna al richiedente, copia dell'attestato di certificazione energetica dovrà essere trasmesso al dipartimento regionale dell'energia a cura del soggetto certificatore. A ciascun attestato di certificazione energetica sarà attribuito un codice regionale identificativo univoco, che servirà ad identificare l'immobile nel catasto energetico degli edifici anche per tutte le eventuali successive modifiche o variazioni dello stesso certificato. Il codice identificativo dell'immobile certificato sarà costituito da una stringa composta da sedici caratteri numerici, che dovrà successivamente essere riportato nei modelli ACE di cui agli allegati 6 e 7 delle linee guida e nelle eventuali targhe di efficienza energetica di cui al successivo art. 8. Il codice identificativo univoco assegnato dall'amministrazione regionale all'attestato di certificazione energetica, sarà comunicato ai soggetti certificatori che ne faranno richiesta.

<sup>5</sup> Art.7 del [D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011 \(G.U.R.S. n. 13 del 25/3/2011\)](#).

rispondere che alla data del 03/06/2014 gli immobili al foglio 42 part.618 sub 1-2 nel territorio di Niscemi non sono dotati di ACE.

\* \* \*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine, n. 5 allegati e n. 2 elaborati integrativi come indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati ed elaborati integrativi:

- **ALL. 1:** Verbali di sopralluogo;
  - **ALL. 2:** Certificato di destinazione urbanistica **in originale** (n.1 pagina);
  - **ALL. 3:** Concessione Edilizia in Sanatoria;
  - **ALL. 4 a-b-c:** Visure catastali -Planimetrie catastali - mappa catastale;
  - **ALL. 5:** Due supporti informatici (CD) contenenti i seguenti files:
    - PE.pdf (elaborato peritale e certificato di destinazione urbanistica);
    - OR.pdf (ordinanza d'incarico);
    - FO.jpg (nn.28 fotografie relative al LOTTO UNICO);
    - PL.1-2. pdf (planimetrie catastali);
- **Elaborati integrativi:**
- 1) Scheda riepilogativa;
  - 2) Istanza di liquidazione dell'onorario e delle spese;

Con Osservanza

Caltagirone, 20/06/2014

Il C.T.U.

dott. Ing. Anita Astuto



Rif. 2603 URB/2014

COMUNE DI NISCEMI

c.f. 82002100855 PROVINCIA DI CALTANISSETTA FAX 0933.958830  
SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

## Certificato Destinazione Urbanistica Pagina 1

II CAPO RIPARTIZIONE

▲ Vista l'istanza di ASTUTO ANITA nato a FORMIA il 09/02/1973 ,nella qualità di Consulente Tecnico Ufficio della causa Proc esecutiva immobiliare n 183/12 R.G. Es, assunta al protocollo generale n° 7956 del 09/05/2014, relativa alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica delle seguenti unità immobiliare, così identificate in catasto: fg. 42 particella 242, fg. 42 part. 618 .

▲ Vista la documentazione allegata a corredo della pratica

▲ Visto il PRG vigente, approvato con D.D.G. n° 1214 del 18/10/2006 ed i cui vincoli,preordinati all'esproprio, sono decaduti;

▲ Visto il D.A. Territorio e Ambiente n. 475 del 25/07/1997 di istituzione della Riserva Naturale " La Sughereta di Niscemi";

▲ Visto il D.D.G. n. 1416 del 30/12/2009 di ripermetrazione della R.N.O. " Sughereta di Niscemi"

▲ Visto il D.A. TT.AA. del 30/03/2007 recante prime disposizioni sulla Valutazione Incidenza Ambientale (SIC e ZpS);

▲ Visto il DDG n. 1416 del 30/12/2009 di ripermetrazione della R.N.O. " Sughereta di Niscemi" ;

▲ Visto il DDG n. 8471del 04/12/2009 con la quale si dispone l'adozione ai sensi degli articoli 139 e ss. del D.leg.vo 42/2004 e degli artt. 24, 2° comma, e 10, 3° comma del Reg. di esec. L. 1497/1939 del Piano Paesistico della Prov. di Caltanissetta;

▲ l'art. 18 della L.28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

▲ gli atti dell' ufficio;

### CERTIFICA

L'area interessata , come risulta dall'allegato stralcio particellare, ricade contestualmente:

#### Num Foglio P.IIa Zona Descrizione

1 42 242 E1 P:R.G. - D.D.G. n. 1214 del 18.10.2006  
2 42 242 E2 P:R.G. - D.D.G. n. 1214 del 18.10.2006  
3 42 242 R/A P:R.G. - D.D.G. n. 1214 del 18.10.2006  
4 42 618 E1 P:R.G. - D.D.G. n. 1214 del 18.10.2006

La seguente area ricade all'interno dei Siti della Rete Natura 2000

#### Num Foglio P.IIa Tipo Descrizione Codice

1 42 242 S.I.C. Sughereta di Niscemi ITA050007

Nessuna delle aree ricade all'interno di zone sensibili del PAI

Le seguenti aree sono sottoposte a

#### Num Foglio P.IIa Descrizione

1 42 242 Fascia di rispetto boschi -  
2 42 242 SUGHERETA DI NISCEMI -  
3 42 618 Fascia di rispetto boschi -

Le seguenti arei sono sottoposte a tutela dal PTPR della Provincia di Caltanissetta

Comune di Niscemi Rif. 2603 URB/2014  
Certificato Destinazione Urbanistica Pagina 2

**Num Foglio P.IIa Livello di tutela**

1 42 242 2  
2 42 242 3  
3 42 618 2

Nell'eventualità di presenza di corsi d'acqua o laghi in prossimità di dette particelle, qualsiasi trasformazione del suolo va soggetta a N.O. preventivo da parte della Soprintendenza ai BB.CC. di Caltanissetta.

Le relative prescrizioni urbanistiche e i vincoli discendenti dai citati decreti sono riportate negli allegati fogli, che costituiscono parte integrante della presente certificazione.

Il presente è valido anni 1 (uno) a decorrere dalla data di rilascio e viene rilasciato in carta libera, ai sensi della normativa vigente in materia, Perizia CTU. L'utilizzo diverso da quello per cui il certificato viene rilasciato investe, penalmente ed amministrativamente, il solo utilizzante. -

Niscemi, \_\_\_\_\_

Il Tecnico redattore

Geom. Cosimo Giuseppe Caruso

IL Capo Ripartizione

fto Arch. Pino Riccardo Cincotta

Comune di Niscemi Rif. 2603 URB/2014

Certificato Destinazione Urbanistica Pagina 3

**Art. 32**

Definizione e caratteri generali degli interventi.

Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole, ad orti e giardini, a bosco, a pascolo e improduttive.

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con il turismo.

L'ubicazione di nuove costruzioni non è ammessa in alcun caso nelle seguenti zone individuate nelle tavole del Prg:

1. parchi, boschi e fasce forestali anche se percorsi e danneggiati dal fuoco;
2. fasce di rispetto cimiteriale, e dei depuratori;
3. zone archeologiche;
4. pendici scoscese;
5. aree interessate da vincoli di inedificabilità geologica ivi comprese le relative fasce di rispetto.

Nelle suddette zone nel caso di demolizione di edifici preesistenti all'attuale normativa, non è consentita la ricostruzione.

Per le aree a rischio di frana R3 ed R4, gli interventi consentiti sono quelli previsti dal D.D.G. n.666 del 19/8/2002

Sono consentiti interventi di promozione e disciplina dell'attività agrituristica siccome definite e disciplinate dalle leggi regionali 27/12/78 n.71, art.23, e del 09/06/94 n.25 e successive modifiche ed integrazioni, atti a:

- favorire lo sviluppo agricolo forestale e il riequilibrio del territorio;
- agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle aree rurali;
- valorizzare e recuperare il patrimonio rurale ed edilizio;
- concorrere alla tutela e alla conservazione dell'ambiente del paesaggio;
- promuovere la conoscenza e l'offerta dei prodotti tipici;
- recuperare le tradizioni culturali del mondo rurale;
- favorire il rapporto fra città e campagna.

**Art. 33**

Agricole

Comprendono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio di cui al D.M. 1444/68; sono ammesse costruzioni di edifici per l'abitazione dei proprietari con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq.. Sono altresì ammesse, senza il limite dello 0,03 mc/mq e dell'altezza di m. 7,50, in quanto costituenti opere strutturali connesse alla conduzione agricola del fondo, dimensionati e quantificati in ragione dell'esigenza effettiva dell'azienda; tali requisiti debbono essere documentati e

Comune di Niscemi Rif. 2603 URB/2014

Certificato Destinazione Urbanistica Pagina 4

dimostrati con relazione economica strutturale dell'azienda, redatta da tecnico abilitato. È pertanto consentita la costruzione di:

1. annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e

depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli; nonché di annessi per il soggiorno ed il riposo degli addetti alla conduzione dell'azienda agricola;

2. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.). Gli interventi di cui al precedente punto 1 sono consentiti, in relazione ai fabbisogni delle singole aziende, anche se le stesse sono costituite da appezzamenti in siti diversi.

Limitatamente agli annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

• indice di fabbricabilità fondiario per abitazioni:  $I_f 0,03$  mc/mq della superficie fondiaria

• distanza minima dai confini 10,00 ml  
• altezza massima:  $H_m 7,50$  ml, con 2 piani fuori terra

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero dei materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi vasca e/o trivellati per irrigazione, locali per pompe e contatori deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti.

E' ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L. 1/4/68 n. 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada. (D.L. 30/4/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360), ovvero per una distanza di:

• m. 60 dalle autostrade;  
• m. 30 dalle strade extraurbane provinciali;  
• m. 20 per le strade comunali.

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.

#### **Art. 34**

Norme per l'allocazione di campeggi e attrezzature per attività ricreative e sportive in Zto E1  
Nell'ambito delle Zto «E1» è possibile allocare attrezzature ricettive complementari per il turismo (campeggi) e attrezzature ricreative e sportive (maneggi, gokart, ecc), attraverso stipulazione di convenzione tra il richiedente o i richiedenti - loro successori e aventi causa - e l'Amministrazione Comunale, nella quale si preveda:

Comune di Niscemi Rif. 2603 URB/2014

Certificato Destinazione Urbanistica Pagina 5

• l'esecuzione del progetto conformemente in ogni sua parte agli elaborati approvati;  
• l'assunzione a carico del richiedente delle opere e impianti tecnici necessari al corretto funzionamento delle attrezzature (strade, impianto idrico ed elettrico, fognature, etc) e tutte quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;  
• i termini non superiori ai tre anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;  
• garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;  
• il regolamento interno del campeggio.

Sono consentite nuove costruzioni per l'allocazione di servizi ed attrezzature complementari alle attività del campeggio o delle attrezzature sportive o ricreative (alloggio per il guardiano, ristorante, bar, dancing, spaccio alimentare, spogliatoi, ecc.) secondo i parametri di seguito riportati:

• indice di fabbricabilità fondiario  $I_f 0,03$  mc/mq della superficie fondiaria  
• distanza minima dai confini ml 10,00  
• altezza massima: hm ml 7,5  
• numero piani fuori terra N° 2

Gli spazi per le tende, roulotte e caravans non potranno interessare più di 2/3 dell'area totale.

La parte restante dovrà per almeno metà restare allo stato naturale salvo opere di piantumazione o rimboschimento, nell'altra metà saranno consentiti l'installazione di servizi igienico-sanitari fissi, di servizi generali mobili e parcheggi.

Sono consentiti movimenti di terra di piccola entità per adeguamenti, terrazzamenti, viabilità interna purché realizzati attraverso tutte quelle opere necessarie alla stabilità e salvaguardia del terreno.

È vietato l'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e la rimozione di eventuale sottobosco se non per

motivi di pericolosità e previa autorizzazione dell'autorità forestale competente.

Fatto salvo quanto detto al comma precedente è consentita la apertura di sentieri pedonali.

Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili è facoltativo; esso deve essere comunque realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime superficiale delle acque piovane.

All'ingresso del campeggio e delle aree attrezzate per lo sport e la ricreazione devono essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli; la sosta delle automobili nel resto del campeggio sarà di regola vietata; la transitabilità automobilistica nel campeggio deve essere prevista solo all'arrivo e alla partenza del campeggiatore o in casi di emergenza.

In ogni caso non è ammesso il passaggio delle vetture nelle aree boscate.

Le installazioni fisse per i servizi generali, i parcheggi e la viabilità interna non devono coprire complessivamente più di 1/6 della superficie globale.

#### **Art. 35**

Aree agricole boscate

Comune di Niscemi Rif. 2603 URB/2014

Certificato Destinazione Urbanistica Pagina 6

Comprendono le aree boscate ed è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche nel caso di aree che siano state percorse dal fuoco.

Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica e quanto strettamente attiene la coltivazione del bosco.

#### **Art. 39**

Riserva Naturale Orientata della «Sughereta di Niscemi

Comprendono le aree della Riserva Orientata della «Sughereta di Niscemi» istituita con con D.A. n. 475 del 25/07/1997 e con articolazione in zone:

1. «R/B» di Prg = aree «B» di pr,
2. «R/A» di Prg = aree «A» di riserva.

Le attività esercitabili sono stabilite dal Regolamento di istituzione delle riserve ai sensi della Lr n. 98/1981, modificata con Lr n. 14/88.

Per quanto attiene l'uso compatibile della zona «B» di pre-riserva, (zone R/B di Prg) è consentita la definizione di piani particolareggiati esecutivi, anche condotti per singoli ambiti di intervento, nel rispetto della Lr n. 98/1981 e sue successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 54**

Fasce di rispetto delle aree boscate

Nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, siccome definite dalle tavole di P.R.G., sono consentite costruzioni per una densità edilizia di 0,20 mc/mq ai sensi dell'art. 129, comma 1°, della L.R. n°4 del 16 aprile 2003.

La deroga all'attività edificatoria, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, d'ampliamento e di nuove costruzioni, è subordinata al parere favorevole e/o nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali competente per territorio, sentito il Comitato tecnico amministrativo dell'Azienda delle Foreste Demaniali della Regione Sicilia, per i profili attinenti alla qualità del bosco ed alla difesa

idrogeologica.