

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. G.E. [redacted]

### Sezione Esecuzioni

Tribunale di Caltagirone

#### Premessa

Con ordinanza del 19.03.2007 il G.I. dott. Lo Truglio Massimo nominava me sottoscritto dott. ing. Ania Alfonso Dario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 800, con studio tecnico in Niscemi in via Genova n. 70, conferendomi l'incarico relativo agli accertamenti di rito e alla stima degli immobili oggetto del procedimento di Esecuzione Immobiliare causa n. 70/2006 R.G. Es. promossa da Castello Gestione Crediti s.r.l. contro [redacted]

Prestai il giuramento di rito all'udienza del 03.04.2007.

Il dott. [redacted] mi concedeva gg. 120 per il deposito della consulenza e fissava l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita per il 16.10.2007.

#### 1. INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Attraverso plichi Raccomandati A/R n. 13172443434-1, n. 13172443435-2, n. 13172443436-3, n. 13172443437-4 si inviava all'attore, al procuratore dell'attore, al debitore e al procuratore del debitore avviso di sopralluogo presso i luoghi oggetto dell'Esecuzione. Si informava gli stessi che l'accesso era previsto per giovedì 26 Aprile alle ore 15:00 e giorno 02.05.2007 alla stessa ora con appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Niscemi in via L. Sturzo n. 6 per procedere all'accertamento peritale (All.1). L'avv. Di

[redacted] di parte convenuta mi raggiungeva telefonicamente e mi comunicava che il [redacted] coniuge della convenuta, non sarebbe stato presente per motivi di lavoro. Il sottoscritto chiariva che durante la prima convocazione avrebbe proceduto ad una prima ricognizione dei luoghi per poi procedere nel secondo giorno previsto al completamento dell'accertamento e che quindi non si richiedeva necessaria la presenza del [redacted]

Alla data stabilita il sottoscritto si recava presso i luoghi. Sul posto trovava la convenuta s.ra [redacted]. Durante il secondo sopralluogo, procedeva alle operazioni di rito effettuando i rilievi fotografici e architettonici degli immobili descritti nel decreto di pignoramento. Il tutto come riportato nei verbali di sopralluogo (All. 2). Successivamente mi recavo presso gli uffici del comune di Niscemi presso la Ripartizione Gestione del Territorio - Sezione Urbanistica e successivamente presso la Sezione Condono Edilizio per acquisire la necessaria documentazione necessaria alla redazione della presente relazione di consulenza.

## **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento e oggetto della presente esecuzione sono tutti siti nel Comune di Niscemi così distinti:  
Il fabbricato costituito da piano terra, primo, secondo e terzo ubicato in via L. Sturzo ai nn. 6 e 8 censito al **N.C.E.U. al Foglio n. 33 di Niscemi e particelle n. 1000 e n.1001.**

II) fabbricato costituito da piano terra ubicato tra la via Turati e la via Tunisi, censito ne Comune di Niscemi al **N.C.E.U. al Foglio n. 32 particella n. 1057.**

III) Lotto di terreno sito tra le vie Cimabue e Canova censito al **N.C.T. di Niscemi al Foglio n. 33 particella n. 3103, 3104 e 3106.**

Nel seguito della relazione si farà riferimento ai beni menzionati identificandoli rispettivamente come **I., II., III., e IV.,** con evidente riferimento ai beni descritti nel presente paragrafo.

### **3. REGOLARITÀ URBANISTICA**

#### **I. N.C.E.U. al Foglio n. 33 di Niscemi particella n. 1000 e 1001.**

La regolarità dell'immobile è stata accertata confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria presentata dalla sig.ra

\_\_\_\_\_ e dal fratello \_\_\_\_\_

Senza titoli autorizzativi i coniugi \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ genitori

della convenuta, edificavano in via L. Sturzo due fabbricati su suolo acquistato con atto notaio Pepe del 03.05.1966. I fabbricati erano costituiti rispettivamente da un vano scala, un vano terraneo e un vano soprastante. Per tali fabbricati venivano presentate dai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ due domande di concessione

edilizia in sanatoria rispettivamente al prot. Gen. n. 20707 del 09.12.1985 e n. 17534 del 18.09.1986. Dai rilievi effettuati e dall'esame



presentazione della stessa planimetria presso l'ufficio dell'agenzia del Territorio.

III) € , Entrambi i fondi sono liberi da manufatti o fabbricati e risultano regolarmente censiti al NCT.

#### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dagli accertamenti presso l'agenzia del Territorio è emerso che gli immobili risultano così censiti:

- I. Fabbricato in via L. Sturzo al n. 6-8 censito al **N.C.E.U. di Niscemi,**

**insistente sul Foglio n. 33 alle particelle n. 1000 e 1001.** I fabbricati

risultano censiti alla categoria A/4 classe 3 con consistenza di 2,5 vani

e rendita di € 68,95. Dalle planimetrie e dai certificati estratti è emerso

che il fabbricato accatastato risulta notevolmente difforme dallo stato

dei luoghi. Nelle planimetrie catastali (All. 3) risulta che i due fabbricati

censiti alla particella n. 1000 e n.1001 sono rispettivamente formati da

una costruzione di civile abitazione costituita un da piano terra e un

piano primo. Nulla risulta del piano secondo e del piano terzo

esistente e della fusione realizzata tra le due unità immobiliari

originarie.

- II. Fabbricato in via Turati censito al **N.C.E.U. di Niscemi al Foglio n. 32**

**particella n. 1057** categoria A/6 classe 3 con consistenza di 1,5 vani e

rendita di € 20,92. Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto

riportato nella documentazione catastale. Nella planimetria non è

riportata l'apertura esistente su via Tunisi.

III) terreno censito al N.C.T. di Niscemi al **Foglio n. 33** costituito dalle

tre particelle:

A. **n. 3103** chiusa di classe 2 di centiare 32 e reddito dominicale

di € 0,22 e reddito agrario € 0,08;

B. **n.3104** chiusa di classe 2 di centiare 76 e reddito dominicale

di € 0,53 € reddito agrario € 0,20;

C. **n. 3106** vigneto di classe 1 di centiare 5 e reddito dominicale

di €0,07 € reddito agrario € 0,02.



## **5. REDAZIONE DI STIMA**

### **5.1 Individuazione urbanistica dei beni**

Onde potere ottenere le informazioni che mi venivano richieste nel decreto di nomina il sottoscritto provvedeva a richiedere il certificato

di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento

immobiliare (All. 4). Dal certificato risulta che:

le particelle ricadenti nei fogli n. 32 e n. 33 ricadono in zona "B1 tessuti

urbani completati e/o in via di completamento" del P.R.G. approvato

con D.D.G. del 18.10.2006. Per un maggiore dettaglio dei parametri

edifici, delle prescrizioni, e delle tipologie ammesse in tale aree si rinvia

al certificato di destinazione urbanistica.

La particella ricadente nel foglio n. 19 ricade in zona agricola E3 di

rispetto dei valloni ed in parte su area a rischio idraulico R4 individuata

dal D.D.G. n. 666 del 19.08.2002.

## 5.2 Descrizione dei beni

I) L'area ove sorge il fabbricato sito in via L. Sturzo si sviluppa nella zona periferica posta ad ovest del centro abitato. Gli immobili edificati nell'area in parola risultano per lo più incompleti e allo stato rustico, realizzati abusivamente con prospetti privi di intonaco, di tinteggiatura e infissi. Il prospetto a Nord confina con via L. Sturzo. I lati a Est, a Sud e a Ovest sono aderenti ad altri fabbricati. La strada dalla quale si accede è una strada secondaria sulla quale sono state realizzate solo per una sua parte le opere di urbanizzazione primaria. Nella zona prevale la tipologia costruttiva unifamiliare a due elevazioni fuori terra. La visuale è ampia e panoramica. All'affaccio è stato realizzato un'ampio parco giochi in cattivo stato di manutenzione ed evidenti manifestazioni di atti vandalici. Gli arredi urbani sono di buona fattura (panchine, alberi, fontana, gettacarte). L'area è collocata nella parte periferica della città. Nell'ultimo decennio sono sorte numerose attività commerciali e artigianali in prossimità dell'immobile. Nelle vicinanze non sono presenti servizi e uffici pubblici. Gli istituti scolastici più prossimi distano circa 800 mt.

Al fabbricato si accede attraverso due ingressi posti in via L. Sturzo n. 6 e 8. La parte residenziale è così distribuita:

- piano terra: ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio, salotto;
- piano primo: servizio igienico, tre camere da letto, sgabuzzino;
- piano secondo: cucina-soggiorno, servizio igienico, salotto, loggia;
- piano terzo: due vani non ancora utilizzati, lavanderia, veranda.

Per quanto è stato possibile rilevare, stante l'esistenza degli strati di finitura, è possibile affermare che la struttura portante è costituita da blocchi in conci di tufo allettati con malta cementizia. I prospetti sono intonacati e rifiniti con ultimo strato di finitura scabra data a fratazzo (ril. fot. All. 5).

Gli infissi esterni sono in alluminio costituiti da persiane per la parte esterna e porte e finestre vetrate per la parte interna. Si tratta di edificio per civile abitazione dalle buone rifiniture (pavimentazioni, rivestimenti alle pareti e infissi). Le pareti interne e i soffitti sono finiti da uno strato di gesso scagliola completato da pitture e smalti. Le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle di ceramica per tutta l'altezza delle pareti. Lo stesso tipo di rivestimento è stato realizzato sulle pareti della cucina. La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica. Le porte interne sono di legno tamburato. Le rampe delle scale sono rivestite in granito.

**II)** Si tratta di fabbricato di antica costruzione. È costituito dal solo piano terra ed è ubicato ad angolo tra via Turati e via Tunisi. La struttura portante è in pietra allettata da malte a base di calce. Il tetto è ad una falda obliqua ed è ricoperto da coppi tradizionali. Le pareti esterne sono in cattivo stato di manutenzione. Gli infissi sono in legno massello in buono stato di conservazione. Si accede al fabbricato da via Tunisi.

**III)** Il lotto di terreno è posto in un'area edificata. E' delimitato a Est e Ovest rispettivamente dalla via Cimabue e via Canova e a Sud e Nord da fabbricati. Il lotto si trova a circa 15 mt dal principale Corso



Gramsci lungo il quale si sviluppa parte consistente del flusso viario del quartiere.

### 5.3 Stato di possesso

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo, redatta dal notaio dott. Cammarata Gaetano, lo stato di possesso per i beni contenuti nell'atto di pignoramento è la seguente:

I. Piena proprietà per atto di donazione ai rogiti notaio Ferrera Filippo da Niscemi in data 27.10.1988 trascritto a Caltanissetta ai nn. 13914/11162 da potere dei genitori

ai quali era pervenuto per costruzione su suolo acquistato con atto notaio Pepe del 03.05.1966 trascritto in data 28.05.1966 ai nn. 8496/7732.

II. Piena proprietà di in forza di successione testato in morte c

trascritta in data 03.02.2003 ai nn. 2486/2266.