

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

Tribunale di Caltanissetta

Relazione di consulenza tecnica

Al Dott. **Francesco Lauricella** del Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA

Io sottoscritto **Arch. Marco Argentati**, iscritto all'albo degli Architetti di Caltanissetta P.P.C. al n° 384, avendo ricevuto incarico in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 25/2023 promossa da **omissis**, con la presente mi appresto a rispondere ai seguenti quesiti:

MANDATO

Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza utile;

Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica;

Controllare la completezza dei documenti ex art. 567 II co. Cpc, segnalando tempestivamente quelli mancanti o non regolari e verificando l'intestazione dei beni in capo ai debitori eseguiti, avendo cura di specificare se vi siano cointestazioni dei beni con altri soggetti, nonché se gli eseguiti siano in regime di separazione o di comunione dei beni;

Specificare: lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); **l'esistenza:** di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica; di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; di eventuali debiti condominiali pregressi; di spese fisse di gestione o di manutenzione; di spese straordinarie già deliberate;

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

attestazione energetica APE (per i fabbricati);

Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

Intervenire in udienza ex art. 569 cpc. sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;

Redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità oggettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al debitore, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax o attraverso posta ordinaria, con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.

Lo scrivente in data 21/06/2023 ha effettuato un accurato sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione, sito a Sutera (CL) in via Armando Diaz, 173-175.

Al fine di rispondere con la presente relazione ai quesiti posti dal **G.E.** ho esaminato i documenti contenuti nel fascicolo ed effettuato visite di accertamento presso **P.U.T.C.** di Sutera per verificare la conformità urbanistica, presso **P.U.T.E.** di Caltanissetta per verificare la posizione catastale dei beni oggetto del pignoramento e presso **P.U.P.T.** di Caltanissetta per compiere le opportune verifiche. Per effettuare la stima, inoltre, ho condotto indagini di mercato, compulsando esperti del settore immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

L'immobile è ubicato nel territorio di Sutera in via Armando Diaz, 173-175. L'immobile è costituito da un fabbricato a tre elevazioni.

Al Catasto l'appartamento è identificato come segue: Catasto Fabbricati Foglio n. 19 particella n. 3142 sub 1-2.

A piano terra, accessibile direttamente dalla via Diaz, è ubicato un magazzino

Attraverso un vano scala posto al suo interno è possibile accedere al piano primo composto da un vano cucina ed un vano letto

Attraverso un ulteriore vano scala dal piano primo è possibile accedere al piano secondo composto da tre vani letto, un WC ed un piccolo ripostiglio

Sia a piano primo sia a piano secondo sono presenti due balconi con affaccio diretto sulla via Diaz

Nel totale il magazzino a piano terra sviluppa una superficie di mq. 60,00

I due appartamenti a piano primo e a piano secondo sviluppano una superficie di mq. Totali 120,00 oltre alla superficie dei balconi che sviluppano una superficie pari a mq. 9,20.

Le condizioni di manutenzione si possono considerare non buone per la presenza di evidenti lesioni in alcune porzioni di appartamento.

Si ritiene opportuno, per una corretta valutazione, applicare, per i beni oggetto della presente perizia, il criterio della cosiddetta **stima sintetica**, in modo da poter giungere al più reale e veritiero valore di mercato.

Il criterio della *stima sintetica* si applica effettuando una comparazione tra i beni da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona che in data abbastanza recente sono stati oggetto di operazioni di compravendita.

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

Si precisa che, per la suddetta stima, si è tenuto conto di principi di ordinarietà, valutando a tal proposito lo stato d'uso degli immobili, le varie rifiniture e l'ubicazione.

Stima dei beni

Dopo avere effettuato indagini di mercato di immobili simili posti nelle stesse zone aventi caratteristiche analoghe per estensione, ubicazione e periodo di costruzione, si può stabilire il valore venale dell'appartamento, quindi:

Magazzino

Valore di mercato = **€. 200,00/mq.**

Quindi: mq. 60,00 x €. 200,00 = **€. 12.000,00**

Appartamento

Valore di mercato = **€. 300,00/mq.**

Quindi: mq. 120,00 x 300,00 = **€. 36.000,00**

40% superficie balconi = €. 1.104,00

Totale valore venale appartamento = €. 37.104,00

Valore complessivo immobile = €. 49.104,00

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha constatato che l'appartamento, nella distribuzione interna, presenta alcune modifiche.

Per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile bisognerà procedere con la redazione di una SCIA in sanatoria il cui costo è quantificato in €. 1.000,00 di sanzione per mancata denuncia di variazione ed €. 1.000,00 di spese tecniche

TOTALE €. 2.000,00 che verranno detratte dal valore di mercato dedotto

Valore finale immobile

€. 47.104,00

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

SEGUE RELAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

Controllare la completezza dei documenti ex art. 567 II co. Cpc, segnalando tempestivamente quelli mancanti o non regolari e verificando l'intestazione dei beni in capo ai debitori esecutati, avendo cura di specificare se vi siano contestazioni dei beni con altri soggetti, nonché se gli esecutati siano in regime di separazione o di comunione dei beni;

Lo scrivente CTU, recatosi presso gli Uffici dei Registri Immobiliari di Caltanissetta ha verificato la corrispondenza tra le trascrizioni del ventennio e quelle presenti agli atti

Da tali indagini è emersa corrispondenza da quanto trascritto

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà dei seguenti soggetti:
OMISSIS nato a Campofranco il 26/09/1940 CF OMISSIS e OMISSIS nato a San Cataldo il 30/09/1975 CF OMISSIS

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati);

Il sottoscritto CTU, al fine di rispondere al presente quesito, ha effettuato indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serradifalco.

Da tali indagini è emerso che l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta Licenza Edilizia del 31/08/1968 n. 15688

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) relativamente all'immobile oggetto di esecuzione.

Caltanissetta, **Novembre 2023**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Arch. Marco Argentati

Arch. **MARCO ARGENTATI**
3389894525 – marco@argentati.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it