

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARE
GIUDICE TITOLARE DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 35/2019 R.G.E.

promossa da

“JULIET S.p.A.”, Società che agisce in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l. e per essa

la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento reso il 18/01/2020 dal giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Francesco Lauricella, il sottoscritto dott. ing. Dario Di Bilio è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla società “JULIET S.p.A.” contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 21/01/2020 depositavo il giuramento di rito e prendevo nozione dei quesiti proposti dal giudice, tramite i quali si richiede di provvedere ai seguenti adempimenti:

- 1) *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 ritenuta utile;*
- 2) *Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;*
- 3) *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 su 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 progressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;

4) 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 (solo in prossimità dell'aggiudicazione) per i fabbricati;

5) 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;

6) Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

7) Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "criticità" se sussistano causa che ostino alla vendita;

8) Intervenire all'udienza ex art. 569 cpc già fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta.

Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per rispondere ai quesiti propostimi.

In data 14/02/2020, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, ho dato inizio alle operazioni di rilievo presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Preventivamente e successivamente alle operazioni di rilievo sono state effettuate visure presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Caltanissetta e sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, per reperire le informazioni e gli atti necessari.

In esecuzione dell'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che nella fattispecie, per maggiore chiarezza ed ordine espositivo, segue la sequenza dei quesiti proposti:

1) Identificare i singoli beni pignorati...:

Il bene oggetto di stima risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio n. 118 particella n. 370 sub. 34, categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 131 m²; superficie totale escluse aree scoperte: 123 m², rendita catastale € 488,05, indirizzo via delle Calcare, piano terzo, scala "B".

Riassumendo:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
118	370	34	1	Categoria A/2	2	7 vani	Totale: 131 m ²	€ 488,05

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CORRENTE

1.1 Premessa

La valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima sarà effettuata secondo i criteri e procedimenti basati sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.

In particolare, per eseguire la stima del bene su esposto si farà riferimento ai due seguenti metodi:

- procedimento analitico: per utilizzare questo metodo occorre conoscere il reddito che il bene può fornire, cioè il prezzo d'uso dell'immobile, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato;
- procedimento sintetico comparativo: per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato o vani, o volume per l'edificio), di beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare uno o entrambi i metodi di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su valori di compravendita e/o di canoni di affitto di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano.

1.2 – Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori locali e dalle conoscenze personali dei prezzi di

mercato, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 400,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 400 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 4.891,00$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 10% del R_l , si ha quindi:

$$S = 4.891,00 \cdot 0,10 = € 489,10$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 489,10 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 8,56$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 489,10 + 8,56 = € 497,66$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 4.891,00 - 497,66 = € 4.393,34$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è stato stimato pari al 4,00%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 4.393,34 / 0,04 = € 109.833,50$$

21.3 - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e

manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato utile, per libere contrattazioni di compravendita è di circa **€ 780,00**.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al II semestre 2019, consultate dal sottoscritto per le zone periferiche dei quartieri “ Balate, Calcare e c.da Pinzelli” che tengono conto: dell'accessibilità, dell'appetibilità, della vicinanza con servizi, ect. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione periferica rispetto alla città, ma subito a ridosso della zona centrale con la presenza, nelle vicinanze, di attività commerciali, scuole, farmacie, etc, pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare un po' oltre i valori medi.

Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, 1/3 della superficie non residenziale (quali balconi, terrazze, etc.), quindi:

$$\text{Superficie lorda} = 129,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie balconi} = 1/3 \cdot 27,50 = 9,17 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale totale} = 138,17 \text{ m}^2$$

$$V_s = 138,17 \cdot 780,00 = \text{€ } 107.772,60$$

21.4 - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (109.833,50 + 107.772,60) / 2 = \text{€ } 108.803,05$$



21.5 - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie, tenendo conto dell'epoca di realizzazione dell'immobile in oggetto e delle sue caratteristiche, non si sono rilevate peculiarità migliorative significative tali da collocare il bene ad un livello superiore rispetto all'ordinarietà della zona in cui esso è collocato (e tanto meno ad un livello inferiore).

Si ritiene, pertanto, che le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, non conferiscano allo stesso una maggiore o minore appetibilità tale da apportare un incremento o decremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato.

Il più probabile **valore di mercato** sarà, quindi:

$$V_m = V_{or} = \text{€ } 108.803,05$$

che può essere arrotondato a: **€ 108.800,00 (centoottomilaottocento/00).**

A tale valore si dovranno sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale, che sono state stimate in complessivi **€ 2.900,00** (Vedi paragrafi 2 e 5 successivi).

2) Operare una descrizione.....:

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le operazioni di rilievo in data 14/02/2020, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A.R. e P.E.C.

Il bene oggetto della presente stima consiste in un immobile sito a Caltanissetta in via Capitani V. A. Di Martino n. 8/B, situato al terzo piano di un edificio a sei elevazioni fuori terra.

L'edificio, ubicato ai margini della zona residenziale della città di Caltanissetta, è stato costruito nell'ambito di un programma costruttivo per Edilizia Agevolata ex L. 865 del 22/10/1971.



La struttura portante dell'edificio, risulta realizzata in c.c.a. del tipo intelaiata. Il prospetto si presenta rifinito in tutte le sue parti con intonaco per esterni dal primo al sesto piano, mentre il piano terra è rivestito in parte con mattoni di pietra arenaria.

Sia le strutture portanti che le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in ottimo stato di conservazione. L'accesso all'immobile avviene dal civico n. 8 scala B, tramite un portone in metallo e vetro dal quale si perviene ad una scala interna condominiale con annesso vano ascensore.

Al suo interno l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, i rivestimenti verticali della cucina e dei bagni, sono realizzati con piastrelle in ceramica in buono stato di conservazione; i pavimenti sono in clinker ceramico, anch'essi in buono stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato; anch'essi si presentano in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre quello di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi scaldanti in alluminio, all'interno dell'abitazioni sono anche presenti due condizionatori, posti rispettivamente all'interno della cucina e della camera da letto matrimoniale.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio salone con balcone, che si affaccia sulla via Capitano V. A. Di Martino, cucina-pranzo con balcone, che si affaccia sulla corte condominiale posteriore, una lavanderia, un ripostiglio, camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole e w.c.. La superficie calpestabile complessiva risulta pari a circa 114,00 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 129,00 m²; l'altezza utile risulta pari a circa 2,70 m.

A seguito di consultazioni presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, sono state acquisite la visura catastale e la

planimetria catastale attinente l'immobile oggetto di stima.

Il bene oggetto di stima risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio n. 118 particella n. 370 sub. 34, categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 131 m², rendita catastale € 488,05, indirizzo via delle Calcare, piano terzo, scala B.

Dal confronto tra i dati identificativi catastali, la planimetria catastale e la situazione fattuale dell'immobile, risulta esserci una difformità nella toponomastica. In particolare il bene oggetto di stima si trova ubicato in via Capitano V. A. Di Martino n. 8/B mentre nella visura catastale risulta in via delle Calcare (verosimilmente per modifica del nome della via nel corso degli anni).

All'atto del sopralluogo, inoltre, si è rilevata la presenza di un tramezzo divisorio, tra il soggiorno e la camera da letto singola adiacente al vano scala, che nella planimetria catastale non risulta presente. Tale lieve discrepanza è stata rilevata anche rispetto alla planimetrie allegata alla Concessione Edilizia n. 38042 del 01/05/1994 (pianta piano terzo).

Ai fini della regolarizzazione catastale dovrà provvedersi all'aggiornamento planimetrico tramite la presentazione del DOCFA presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

Tale attività, che dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, ha un costo stimato per le competenze tecniche, pari a circa € 600,00, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Il costo complessivo per l'espletamento della stessa è pari a circa € 800,00 I.V.A. ed oneri inclusi.

3) Specificare lo stato attuale...:

In base a quanto dichiarato e sottoscritto dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in fase di sopralluogo, l'immobile risulta essere occupato dagli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Non si è riscontrata la sussistenza di vincoli o oneri di carattere condominiale e di debiti condominiali pregressi, gravanti sull'immobile oggetto di stima.

4) Verificare la regolarità...:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, a seguito di richiesta di accesso agli atti del 12/02/2020, è stata esaminata la documentazione riguardante la regolarità urbanistica. Nello specifico, dai documenti consultati ed acquisiti, si è evinto che per la realizzazione del fabbricato su cui insiste l'appartamento oggetto di stima, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 12637/59850 del 14/12/1989 alla Società Cooperativa Edilizia XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX XXXXXXXX n. XXX. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in variante n. 25651 del 31/10/1990 e Concessione Edilizia per i lavori di completamento n. 38042 del 01/05/1994, entrambe rilasciate alla medesima Cooperativa di cui sopra.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle Concessioni Edilizie e lo stato dei luoghi, come già sopra anticipato, si è riscontrata la presenza di un tramezzo divisorio tra il soggiorno e la camera da letto singola adiacente al vano scala, che negli elaborati grafici non è riportato.

Si è riscontrata, inoltre, tra i documenti consultati, la Domanda del permesso di Agibilità, presentata in data 06/03/1995 a nome della Società Cooperativa Edilizia XXXXXXXXXXXXXXXX, ma non risulta essere presente il Certificato di Abitabilità dell'immobile.

5) Verificare se gli immobili...:

Le difformità sopra descritte, sono sanabili attraverso la presentazione di una CILA (ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016), ed essendo l'opera già effettuata e completa, si dovrà sostenere il pagamento di una

sanzione di € 1.000,00 come indicato dalla L.R. 16/2016 all'art. 3.

Tale attività, che dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, ha un costo stimato per le competenze tecniche, pari a circa € 800,00, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Il costo complessivo per l'espletamento delle stesse è pari, pertanto, a circa € 1.100,00 I.V.A. ed oneri inclusi.

Il totale delle spese necessarie, pertanto, per poter regolarizzare la situazione fattuale, dal punto di vista edilizio, è pari complessivamente ad € 2.100,00.

6) Quantificare, nell'ipotesi....:

Poiché gli esecutati sono proprietari superficiali dell'immobile oggetto di pignoramento, in quanto costruito con edilizia agevolata ai sensi della ex Legge 22/10/1971, n. 865, usufruendo, si è proceduto alla determinazione dell'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa, nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire la proprietà superficiale in proprietà piena ed esclusiva.

Nel seguito si riporta il valore di tali due importi, il cui calcolo è riportato nella tabella allegata alla presente (Vedasi allegato n. 8).

- 1) Somma per la rimozione dei vincoli sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione:

€ 2.516,34 (euro duemilacinquecentosedici/34)

- 2) Somma per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà:

€ 6.290,85 (euro seimiladuecentonovanta/85)

7) Dedicare in apposito....:



Non si sono rilevate cause ed elementi di criticità che possano ostare alla vendita



CONCLUSIONI

Alla luce delle attività esperite si può concludere che per il bene pignorato, consistente in un **immobile per civile abitazione sito in Caltanissetta, via Capitano V.A. Di Martino n. 8/B piano terzo**, formante un **lotto unico**, si è determinato che:

- 1) Il più probabile valore di mercato corrente della **proprietà superficiaria**, è dato dalla differenza tra il valore di stima sopra ricavato, pari ad € 108.800,00 (centoottomilaottocento/00) e la spesa da sostenere per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, pari a complessivi € 2.900,00 pertanto si ha:

Valore stimato:	€ 108.800,00 –
Spese (catast.e urban):.	€ 2.900,00 –
Valore di mercato proprietà superficiaria:	= € 105.900,00

- 2) Il più probabile valore di mercato della **piena proprietà** del bene pignorato, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della proprietà superficiaria pari ad € 105.900,00 (centocinquemilanovecento/00) e la somma necessaria per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, pari ad € 6.290,85 e pertanto si ha:

Valore di mercato proprietà superficiaria:	€ 105.900,00 –
Importo per trasformazione in piena proprietà	€ 6.290,85 –
Valore di mercato piena proprietà	= € 99.609,15

che può essere arrotondato a: **€ 99.600,00** (novantanovemilaseiecento/00)



Avendo adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica.

ALLEGATI:

- All. 1) Documentazione fotografica;
- All. 2) Planimetria con rilievo dell'immobile;
- All. 3) Planimetria catastale;
- All. 4) Visura catastale ed estratto di mappa catastale;
- All. 5) Copia Concessioni edilizie;
- All. 6) Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 38042 del 01/05/1994;
- All. 7) Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari
- All. 8) Tabella con calcolo importo per svincolo area
- All. 9) Verbale di sopralluogo;

Caltanissetta, li 18/09/2020

Il C.T.U.

dott. ing. Dario Di Bilio

