

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE REG. ES. N.35/2024

Rito Cartabia

Attore principale:

(Avv.)

(Avv.)

Convenuto principale:

ILL.MO Giudice Istruttore

Dott. Francesco Lauricella

IL C.T.U.

Dott. Arch. Fernando A. Barbieri

RELAZIONE TECNICA**Oggetto:**

Causa civile 35/2024 Reg.es Rito Cartabia

Giudice Relatore:

Dott. F. Lauricella

Parte attrice:

[REDACTED]

([REDACTED])

[REDACTED]

Parte convenuta:

[REDACTED]

Tecnico incaricato:

Dott. Arch. Fernando A. Barbieri

Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la stima dei beni oggetto e la regolarità edilizia e urbanistica

La presente relazione consta dei seguenti capitoli:

- I PREMESSA E NATURA DEL MANDATO;
- II ESAME DEGLI ATTI;
- III EFFETTUAZIONE DEI SOPRALLUOGHI;
- IV RISPOSTA AI QUESITI;
- V CONCLUSIONI;
- VI ALLEGATI.

I. PREMESSA E NATURA DEL MANDATO

Il sottoscritto Dott. Arch. Fernando Antonio Barbieri, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al n. 488 nonché iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Caltanissetta, in data 01 Ottobre 2024 veniva incaricato dall'Ill.mo Dott. Francesco Lauricella, Giudice Istruttore del Tribunale Ordinario di Caltanissetta, a rispondere al seguente mandato (Ved. All. "A"):

"..... Nomina Quale CTU l'arch. Barbieri Fernando Antonio all'indirizzo risultante di questa A.G. – con obbligo di accettazione, in modalità telematica, della nomina, nel termine di giorni 5 dalla notifica del presente provvedimento – al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc: - identificare i singoli bene pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operare la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile, 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; specificare: lo stato attuale di possesso dei beni...l'esistenza: di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale...di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente; 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...verificare se gli immobili ove in tutto o in parte abusivi..."

Lo scrivente, in data 04 Ottobre 2024, accettava l'incarico a mezzo di deposito cartaceo presso il Tribunale di Caltanissetta, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Il giorno 21 Ottobre si inviava, a mezzo Raccomandata A.R., comunicazione del primo sopralluogo alle parti convenute, [REDACTED]

[REDACTED] fissato in data il 28 Ottobre 2024, mentre alla parte attrice ed il custode giudiziario si inviava comunicazione a mezzo PEC.

II. ESAME DEGLI ATTI

La produzione consta della seguente documentazione:

- Fascicolo di parte attrice - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 1. Istanza di conversione di contratto di comodato d'uso gratuito in contratto di locazione
- 2. Decreto di nomina esperto, custode, e fissazione udienza ex art.569 cpc
- 3. Istanza autorizzazione locazione immobile pignorato e apertura conto corrente
- 4. Relazione iniziale e informativa del custode giudiziario ex 559 C.3 C.P.C.
procedura Cartabia
- 5. Nota di iscrizione al ruolo
- 6. Istanza di proroga documentazione ex art 567 cpc
- 7. Pignoramento Immobiliare n. 4478 del 10/05/2024 favore: [REDACTED]
con sede in Roma

III. EFFETTUAZIONE DEI SOPRALLUOGHI

Primo sopralluogo e inizio operazioni peritali:

Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno ventotto Ottobre 2024 (Ved. All. "B"), previo appuntamento con il custode giudiziario Dott. Carlo Raimondi presso i luoghi della controversia siti a Caltanissetta in via Alcide De Gasperi n. 47 e via Alcide de Gasperi n. 57/E alle ore 14:30. Sui luoghi siti in Caltanissetta si procedeva ad un sopralluogo degli immobili oggetto della controversia, effettuando un rilievo fotografico e successivamente si procedeva al rilievo planimetrico degli immobili e delle particelle oggetto di pignoramento;

Di quanto avvenuto si procedeva alla redazione del verbale che veniva chiuso alle ore 15:15.



IV. RISPOSTA AI QUESITI

IV.I 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, SPECIFICANDO SE VI SIA CONFORMITA' CATASTALE TRA SITUAZIONE FATTUALE E SITUAZIONE DOCUMENTALE, QUANTIFICANDO I COSTI PER POTERE RICONDURRE LA SITUAZIONE FATTUALE A QUELLA FORMALE;

IV.I. Beni oggetto di pignoramento in via Alcide De Gasperi n.47 e n.57/E,

Caltanissetta

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da due unità immobiliari ad uso residenziale che denomineremo "Appartamento A" sito al piano secondo di via Alcide De Gasperi n.57/E, di proprietà [REDACTED] a [REDACTED] e "Appartamento B" sito al piano primo di via Alcide De Gasperi n.47, di proprietà [REDACTED] [REDACTED], identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta così come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta

Appartamento A:

- Foglio 121, particella 337 sub 8 piano 2, vani 6. Cat. A/2, classe 2: Appartamento ubicato salendo le scale di ingresso a sx; proprietà: 1000/1000 [REDACTED] [REDACTED], via Alcide De Gasperi 57/E.

Appartamento B:

- Foglio 120, particella 113 sub 18 piano 1, vani 5,5. Cat. A/3, classe 3: Appartamento ubicato salendo le scale a destra; proprietà: 1000/1000 [REDACTED] [REDACTED], via Alcide De Gasperi 47.

L'appartamento A, adibito a civile abitazione, di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] sito a Caltanissetta in via Alcide De Gasperi

57/E, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al Fg.121 - p.lla 337
- sub 8 (Ved. All. "F"), così come si evince dalla Planimetria compilata dal Geom. [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile si trova al piano secondo dell'edificio e risulta intestato (Ved. All."F") al

[REDACTED] per una proprietà di
1000/1000.

L'edificio rientra tra gli edifici di edilizia residenziali della fine degli anni '70 (Ved. All. "C"
foto1-15) e fa parte di un edificio condominiale con 6 piani non distante dalla linea ferrata e
limitrofo alla stazione di Caltanissetta Centrale.

Ci troviamo al confine tra la zona di nuova espansione di Caltanissetta e la zona del centro
storico e rappresenta una linea di confine tra la zona periferica di nuova espansione della
città e il centro storico, in corrispondenza della stazione centrale dei treni, in una zona ben
servita da attività commerciali e uffici pubblici.

La zona di parziale espansione con edilizia residenziale edificatasi alla fine degli anni '70.

- **L'appartamento A**, si sviluppa, salendo le scale condominiali con ingresso sulla sinistra
(Ved. All. "C" foto dalla 1 alla 15), identificato in catasto al Fg.121 - p.lla 337 - sub 8 e si
compone dei seguenti vani: (Ved. All. "E" e All. F.): ingresso, salone, cucina, wc, corridoio,
ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un bagno e tre
balconi (Ved. All. "C" foto dalla 1 alla 15). Tale immobile è dotato di sufficienti aperture
(Ved. All. "C" e All. "E").

Lo stato dell'appartamento si presenta in pessime condizioni, le rifiniture sono molto datate
e in alcune aree dell'abitazione le pareti risultano rovinate; la cucina, il bagno e il WC
presentano servizi e rivestimenti risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile che per
alcuni tratti sono mancanti o divelti.

In conseguenza di quanto dedotto ed in virtù della cattiva conservazione dei rivestimenti, dei pavimenti e dei sanitari (Ved. All. "C" foto 1 - 15), si configura per l'immobile l'esigenza di intervenire con interventi di tinteggiatura totale, sostituzione degli infissi e rifacimento dei servizi, nonché di interventi a carattere generale in tutte le zone dell'appartamento (Ved. All. "C" foto 11, 12,13).

I costi dei suddetti interventi di ripristino sono stati debitamente quantificati e decurtati dal valore iniziale, sino a pervenire al valore di mercato finale riportato nel capitolo IV – Stima dei beni immobili.

L'appartamento B, adibito a civile abitazione, di proprietà [REDACTED] [REDACTED], sito a Caltanissetta in via Alcide De Gasperi 47, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al Fg.120 - p.lla 113 - sub 18 (Ved. All. "F"), così come si evince dalla planimetria compilata dal [REDACTED]. L'immobile si trova al piano primo dell'edificio e risulta intestato (Ved. All."G"), [REDACTED] per una proprietà di 1000/1000.

L'edificio rientra tra gli edifici di edilizia residenziale dell'inizio degli anni '60 (Ved. All. "D" foto 1 - 19) e fa parte di un edificio condominiale con 6 piani non distante dalla linea ferrata e limotrafa alla stazione di Caltanissetta Centrale.

Ci troviamo al confine tra la zona di nuova espansione di Caltanissetta e la zona del centro storico e rappresenta una linea di confine, in corrispondenza della stazione centrale dei treni in una zona ben servita da attività commerciali e uffici pubblici.

- **L'appartamento B**, si sviluppa, salendo le scale condominiali con ingresso di fronte (Ved. All. "D" foto dalla 1 alla 19) e identificato al Fg.120 - p.lla 113 - sub 18. Esso si compone dei seguenti vani: (Ved. All. "E" e All. F.): ingresso, studio, corridoio, salone, cucina, bagno, camera da letto matrimoniale, un ampio terrazzo a servizio di tre

appartamenti (Ved. All. "D" foto 9,10,14,15,). Tale immobile è dotato di sufficienti aperture (Ved. All. "D" foto 1-19).

Lo stato dell'appartamento si presenta in buone condizioni, anche se le rifiniture non sono abbastanza recenti;

In conseguenza di quanto dedotto ed in virtù della non perfetta conservazione in alcune zone dell'appartamento, (Ved. All. "C" foto 16,17,18), si configura per l'immobile l'esigenza di effettuare interventi di tinteggiatura, sostituzione degli infissi, nonché interventi di carattere generale in alcune zone dell'appartamento (Ved. All. "D" foto 16,17,19).

I costi dei suddetti interventi di ripristino sono stati debitamente quantificati e decurtati dal valore iniziale, sino a pervenire al valore di mercato finale riportato nel capitolo IV – Stima dei beni immobili.

SITUAZIONE URBANISTICA APPARTAMENTO A

L'appartamento A ha una superficie commerciale pari a 122,04 mq, derivante da una superficie lorda coperta pari a 117,14 mq e da una superficie lorda non residenziale pari a 19,59 mq.

La concessione edilizia relativa **all'appartamento A**, presenta protocollo N. 15440 del 01 Giugno 1978 (V. All "G").

In ragione della documentazione messa a disposizione dal Comune di Caltanissetta ed allegata alla presente relazione, l'immobile non presenta difformità.

Inoltre così come si evince dalla planimetria depositata nella relativa pratica della Concessione Edilizia, l'appartamento in oggetto intestato [REDACTED] non risulta modificato negli ingombri e nella planimetria, così come si evince dal rilievo effettuato in loco dallo scrivente e trasferito nella planimetria (all. "E"), rispetto alla planimetria depositata all'Ufficio tecnico.

SITUAZIONE URBANISTICA APPARTAMENTO B

L'appartamento B ha una superficie commerciale pari a 115,20 mq, derivante da una superficie lorda coperta pari a 99,36 mq e da una superficie lorda non residenziale pari a 63,36 mq, che rappresenta, quest'ultima, la quota parte di 3 comproprietari.

La licenza di costruzione edilizia originaria relativa **all'appartamento B**, presenta protocollo N. 26241/3521 del 31 Ottobre 1963 (V. All "G"). Presso l'ufficio tecnico sono inoltre presenti una variante al progetto originario dal titolo "Variante relativa alla trasformazione in appartamenti di una parte dei magazzini prospicienti sulla Via Salvati", tra cui quello in oggetto, e un'approvazione del Sindaco di Caltanissetta rilasciata in data 20 settembre 1965 con prot.13717/2169-V^A dall'oggetto "Progetto per la variante del piano terra e costruzione del piano seminterrato negli edifici siti in questa via Salvati", con cui si approva la trasformazione di detti locali, tra cui quello in oggetto, così come confermato dalla planimetria catastale allegata (v all.F).

In ragione della documentazione messa a disposizione dal Comune di Caltanissetta ed allegata alla presente relazione, l'immobile è rispondente alle piante tipo di progetto.

Inoltre, l'appartamento in oggetto intestato [REDACTED], non risulta modificato negli ingombri e nella planimetria come riscontrato dallo scrivente durante il rilievo effettuato in loco e trasferito nella planimetria (all. "E").

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Le aree su cui sorgono i fabbricati al civico 47 e al civico 57E ricadono in zona urbana B1 del P.R.G. di Caltanissetta, così come rilevabile dalle tavole estratte dal Geoportale del PRG del sito di Caltanissetta che si allegano (all. F), già edificate con concessioni edilizie citate in premessa, che surrogano il certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto rilevabile, non risulta presente alcuna certificazione A.P.E. per entrambi gli immobili. Esse hanno un costo di 200,00 € cadauna, oltre oneri come per legge, la cui redazione è stata affidata a tecnico esterno competente in materia e in regime di compatibilità con il procedimento, la cui consegna è prevista ad integrazione della presente, salvo diversa indicazione dell'Ill.mo Giudice.



IV.II SPECIFICHE ATTINENTI GLI IMMOBILI

- SPECIFICARE : - LO STATO ATTUALE DI POSSESSO DEI BENI (EVENTUALI OCCUPAZIONI DI FATTO O BASATE SU CONTRATTI, CHIARENDOSI 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 CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

In capo al proprietario dell'**appartamento A** [REDACTED] figurano debiti condominiali pregressi, spese fisse di gestione o di manutenzione e spese straordinarie per un ammontare di € 3.545,43 (euro tremilacinquecentoquarantacinque/43) (All. I).

L'immobile risulta libero da persone e cose. Infine sull'area in cui ricade l'immobile denominato **appartamento A** non gravano vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico artistica poiché trattasi di zona urbana B1 di P.R.G., non afferente al centro storico.

In capo al proprietario dell'**appartamento B** [REDACTED] figurano debiti condominiali pregressi, spese fisse di gestione o di manutenzione e spese straordinarie per un ammontare di € 1.873,78 (euro milleottocentosettantatre/78), a cui vanno aggiunte le spese legali di recupero crediti che si stimano per un valore compreso tra € 600,00 (euro seicento/00) e € 800,00 (euro ottocento/00).

L'immobile di proprietà [REDACTED] risulta occupato [REDACTED] in virtù di contratto di comodato con data 15/02/2016 non opponibile alla procedura. Gli occupanti hanno reso istanza da sottoporre al G.E. per la locazione fino alla data di aggiudicazione.

Infine sull'area in cui ricade l'immobile denominato **appartamento B** non gravano vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico artistica poiché trattasi di zona urbana B1 di P.R.G., non afferente al centro storico (All. F).

IV.II STIMA DEI BENI IMMOBILI

IV.II.a Premessa

Le valutazioni di cui al presente giudizio e le deduzioni ivi ottenute, sono il risultato sia dell'analisi dei documenti precedentemente citati, che si riferiscono al fabbricato oggetto di causa, sia dell'osservazione diretta del sito e della zona in cui sorgono gli immobili, nonché della loro distanza da scuole, uffici, luoghi di culto e attività commerciali e di quant'altro ritenuto di interesse ai fini della produzione del presente parere tecnico.

IV.II.b Calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento

Il Metodo di stima che si è scelto di utilizzare per ricavare il più corretto valore di mercato dei beni oggetto di stima è il metodo di stima sintetico-comparativo. Con tale metodo il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite avvenute sul mercato immobiliare, effettuate nella stessa zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre suddivise, per appartenenza alla medesima categoria di destinazione, opportunamente decurtate del costo degli interventi per metro quadrato da effettuare per il loro ripristino. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie "commerciale"; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti oltre che, in quota parte, terrazzi e verande o balconi ampi.



1. APPARTAMENTO A censito al Foglio 121 particella 337 Sub.8

Valore dell'immobile a metro quadrato V_i 540,00 = €/m²

Superficie lorda coperta $S_{l.r.}$ = 117,14 m²

Superficie lorda non residenziale $S_{l.n.r.}$ = 19,59 m²

Superficie commerciale $S_{l.c.} = S_{l.r.} + \frac{1}{4} S_{l.n.r.} = 122,04$ m²

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE

$$V_A = V_i \times S_{l.c.} = \text{€ } 540,00 \times 122,04 \text{ mq} \approx \text{€ } 65.901,00$$

2. APPARTAMENTO B censito al Foglio 120 particella 113 Sub.18

Valore dell'immobile a metro quadrato V_i = 560,00 €/m²

Superficie lorda coperta $S_{l.r.}$ = 99,36 m²

Superficie lorda non residenziale $S_{l.n.r.}$ = 63,36 m² (quota di pertinenza su 3 proprietari)

Superficie commerciale $S_{l.c.} = S_{l.r.} + \frac{1}{4} S_{l.n.r.} = 115,20$ m²

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE

$$V_A = V_i \times S_{l.c.} = 560,00 \text{ €} \times 115,20 \text{ mq} \approx \text{€ } 64.512,00$$

V CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente CTU, alla luce di ciò che si è riscontrato sui luoghi, in ragione di quanto dichiarato dagli uffici competenti e per effetto delle considerazioni e calcoli sviluppati nel capitolo precedente, esprime il seguente giudizio conclusivo:

**DAI CONTROLLI EFFETTUATI SUGLI ATTI MESSI A DISPOSIZIONE DAGLI ENTI
COMPETENTI E DALLA SITUAZIONE FATTUALE RILEVATA, NON EMERGONO
CRITICITA' CHE OSTINO ALLA VENDITA DEL BENE.**

VALORE DI MERCATO "APPARTAMENTO A"

(censito al Foglio 121 particella 337 sub. 8)

V_A = € 65.901,00 (euro sessantacinquemilanovecentouno/00)

VALORE DI MERCATO "APPARTAMENTO B"

(censito al Foglio 120 particella 113 Sub. 18)

V_B = € 64.512,00 (euro sessantaquattromilacinquecentododici/00)

IV ALLEGATI

ALLEGATO A: *DOCUMENTO DI NOMINA;*

ALLEGATO B: *VERBALE DI SOPRALLUOGO;*

ALLEGATO C: *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO A;*

ALLEGATO D: *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO B;*

ALLEGATO E: *ELABORATI GRAFICI APPARTAMENTO A e B;*

ALLEGATO F: *VISURE CATASTALI, ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI, STRALCIO DI
P.R.G.;*

ALLEGATO G: *CONCESSIONE EDILIZIA; RICHIESTA E ATTESTATO DI CONFORMITA', PARERE
FAVOREVOLE AL RILASCIO DELL'ABITABILITA', DOCUMENTAZIONE SULLA
ABITABILITA'*

ALLEGATO H: *CONVOCAZIONI E RICHIESTE*

ALLEGATO I: *CERTIFICAZIONI PENDENZE CONDOMINIALI*



Nel ritenere che l'incarico ricevuto sia stato assolto con zelo ed imparzialità, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione, offrendo piena disponibilità per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Caltanissetta, lì 01 Dicembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

f.to Dott. Arch. Fernando A. Barbieri

