

[REDACTED]

Tribunale Civile di Caltanissetta - Sezione Esecuzioni immobiliari

Causa civile: [REDACTED]

Giudice Istruttore: Dott.sa Ester Rita Difrancesco

Procedimento: n.° 38/2022 R.G.Es.

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice Dott.ssa Ester Rita Difrancesco del TRIBUNALE DI CALTANISSETTA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI in relazione al procedimento promosso dal [REDACTED] nei confronti del [REDACTED]

Premessa:

Il sottoscritto, [REDACTED], è stato richiamato dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, con provvedimento del 17/07/2023, in qualità di C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 38/2022R.G.Es., promossa [REDACTED] nei confronti del [REDACTED], per "indicare compiutamente il valore di stima dei beni pignorati, indicando in dettaglio gli adempimenti occorrenti per la sanatoria degli abusi (precisando se la stessa sia possibile) ed i costi necessari alla eliminazione degli stessi (costi a carico dell'aggiudicatario che andranno detratti dal prezzo di stima)".

Ho effettuato nuovamente il sopralluogo presso l'edificio unifamiliare sito in contrada Favarella snc ubicazione dell'immobile oggetto di stima, ove attualmente non risulta residente il debitore.

Relazione di Consulenza procedura n. 38/2022 R.G.Es.

Ho accertato quindi l'effettiva ubicazione del bene, possesso ed uso da parte del debitore.

Ho provveduto pertanto a stilare relativo verbale.

Con il pieno apporto collaborativo del debitore (verbale di sopralluogo – allegato n. 1), ho effettuato i necessari rilievi grafici (planimetrie immobili stato di fatto – allegato n. 2) e fotografici (documentazione fotografica – allegato n.3)

Al contempo ho provveduto a vagliare le caratteristiche generali della zona in cui si colloca l'immobile in modo da acquisire ogni elemento utile alla migliore rappresentazione del valore del bene per cui è causa.

All'esito del summenzionato sopralluogo per l'espletamento delle doverose verifiche sulla consistenza del bene de quibus, delle indagini esplorative di mercato, nonché delle diverse ispezioni presso gli uffici tecnici comunali, erariali e notarili, finalizzate ad acquisire tutta la necessaria documentazione, io sottoscritto C.T.U ho provveduto a stilare la seguente relazione tecnica per espletare il mandato conferitomi in osservanza dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, redigendo la presente relazione così articolata:

- Parte Prima: Elencazione e descrizione degli eventi;
- Parte Seconda: Valutazione dell'Immobile;
- Parte Terza: Conclusioni;
- Parte quarta: Allegati

[REDACTED]

Foglio 153, particella 450, piano T – I, categoria A/7, classe 2, vani 8, rendita catastale € 557,77 dati di superficie: 138 mq.

Al catasto terreni la corte risulta censita al foglio 153, particella 450 di ha. 0.08.70, area di ente urbano senza altri dati.

Dall'estratto di mappa, visura storica - normale e planimetria catastale si può attestare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e la mancata congruità con la planimetria catastale, ciò nonostante si è potuto procedere all'esatta identificazione del bene.

L'immobile è stato oggetto di pratica di sanatoria n. 1194/2003 presentata dal precedente proprietario [REDACTED], ma ad oggi la stessa non risulta reperibile quindi l'immobile oggetto di procedura, **non risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'unica parte dell'immobile che è legittimata urbanisticamente e quindi assentita è la superficie residenziale di mq 31,06 e relativo portico per mq 12,15 approvata con

Concessione Edilizia n. 26287/4462 del 25/07/1978 (vedasi allegato n. 8) in testa alla ditta

[REDACTED]

Si fa altresì presente, che la ditta [REDACTED], a seguito atto di compravendita del 2006 (come già rappresentato nel precedente elaborato peritale depositato) ha effettuato ulteriori abusi

non sanabili quindi per quanto fin qui rappresentato, **si attesta che allo stato attuale l'immobile non risulta regolare ne sotto l'aspetto edilizio urbanistico, ne sotto il profilo catastale.**

[REDACTED]

A seguito di ulteriori verifiche presso l'archivio personale del Notaio [REDACTED], ormai in pensione, non è stata trovata la domanda di sanatoria attestante in dettaglio le superfici inserite in sanatoria, ma un'attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, con la descrizione dei locali al piano terra ed al piano primo, oggetto di sanatoria, che corrispondono con gli ambienti/vani riportati nella planimetria catastale del 19/04/2006 (vedasi allegato n. 6).

Ad essa sono anche allegati fotocopie dei versamenti effettuati dalla ditta [REDACTED] e parere della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di inesistenza vincoli (vedasi allegato n. 10).

Alla luce di quanto riscontrato, lo scrivente ha proceduto a verificare/calcolare nuovamente le superfici che sono state oggetto di sanatoria che riporterà nelle planimetrie (vedasi allegati nn. 12-13-14-15) e che serviranno per verificare congruità degli oneri oblativi e concessori per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Confortato dalla nuova documentazione reperita, lo scrivente ha richiesto incontro al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, [REDACTED], per attestare che in base alla documentazione ritrovata, ci sono i presupposti per ricostruire la pratica di sanatoria e rilasciare la concessione edilizia in sanatoria subordinata alla presentazione di tutta la documentazione richiesta, necessaria alla definizione del procedimento istruttorio e all'acquisizione di tutti i pareri di competenza previsti dalla legge.

[REDACTED]

Acquisito quanto appena citato, l'immobile rappresentato nella planimetria catastale del 19/04/2006 e riprodotto dallo scrivente nelle relative planimetrie (vedasi allegati nn. 12-13-14-15, a seguito definizione e completamento della pratica di sanatoria 1194/2003, avrà legittimità urbanistica e la valutazione dell'immobile avrà una peso notevolmente superiore rispetto alla superficie di mq 31,06 e relativo portico per mq 12,15 quest'ultime superfici legittimate con Concessione Edilizia n. 26287/4462 del 25/07/1978 (vedasi allegato n. 8) in testa alla ditta [REDACTED].

A seguito incontro e condivisione con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta della nuova documentazione ritrovata dallo scrivente dal notaio, in data 17/10/2023, **il Comune di Caltanissetta, ha rilasciato attestazione di ammissibilità condono edilizio pratica n. 1194 del 9/12/2004**, protocollo n. 60215 del 13/12/2004, presentata dalla ditta [REDACTED] (vedasi allegato n. 11).

A questo punto, il CTU procederà a valutare l'immobile, secondo le superfici riscontrate nei due sopralluoghi e secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato dei luoghi.

In merito invece agli ulteriori abusi effettuati dalla ditta [REDACTED] a seguito dell'atto di compravendita dell'immobile (rappresentati nelle planimetrie, allegati n. 16 ed identificati con le lettere A – B – C –D), questi saranno quantificati tramite computo metrico estimativo (vedasi allegato n. 16) per determinare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi secondo la configurazione catastale rappresentata nella planimetria del 19/4/2006 e detratti dalla valutazione complessiva dell'immobile.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ambienti (interni ed esterni), nella fattispecie per l'immobile di cui trattasi tale superficie è pari a mq 205,70 (vedasi allegato n. 19).

La particella catastale di terreno su cui insiste il fabbricato è la 450 rappresentato nell'estratto di mappa al foglio 153 particella 450 (vedasi allegato n. 6).

Durante la mia ispezione all'ufficio del catasto ho provveduto a richiedere l'estratto di mappa che identifica l'immobile de quo (allegato n. 6).

Dal sopralluogo effettuato il giorno 25/11/2023 si è verificato nuovamente che l'accesso all'unità immobiliare ove non risiede attualmente l'esecutato avviene dal portone personale (trattasi di casa unifamiliare) snc sita in Caltanissetta in contrada Favarella (allegato n. 3 - foto nn. 1-2) quindi **il bene può dichiararsi congruente con la descrizione ed identificazione effettuata nell'atto di pignoramento).**

Il bene consta di un immobile totalmente recintato prevalentemente in muratura con accesso autonomo tramite cancello (vedasi planimetria generale n. 20 e rilievo fotografico foto nn. 1-2-6-7-8).

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani.

L'abitazione è accessibile dal piano terra, (vedasi rilievo fotografico allegato n. 3, foto nn. 3 e 5) trattasi di immobile unifamiliare, che si sviluppa su due piani collegati da una comoda scala (vedasi allegato n. 3, foto nn. 10 e 33).

Al piano terra è allocata la zona giorno composta da cucina soggiorno con annesso portico, camera, bagno, lavanderia, vano per forno per una superficie utile residenziale complessiva pari a mq 82.78 (vedasi allegato n. 3 da foto n. 9 a n. 16).

Al piano primo sono ubicati le tre camere ed il bagno, con ampio terrazzo e balcone, questo piano dedito alla zona notte si estende per una superficie residenziale utile pari a mq 63,09 (vedasi allegato n. 3, da foto n. 34 a n. 44).

La superficie calpestabile complessiva è pari a mq 145,87, a queste superfici, come già detto si devono aggiungere tutte le superfici non residenziali adibite a terrazzi-portici-balcone-forno, le rispettive superfici verranno computate in seguito come superficie commerciale, parametro adottato per la valutazione dell'immobile (vedasi allegato n. 19).

L'appartamento è regolarmente censito al N.C.E.U. al foglio 153, particella 450.

Il livello di finitura e lo stato d'uso del complesso edilizio e dell'unità immobiliare oggetto di accertamento possono definirsi buone.

Il complesso edilizio, di tipologia bipiano è stato realizzato in cemento armato.

L'accesso all'immobile avviene mediante un ampio piazzale pavimentato in elementi autobloccanti in cemento.

La copertura è a falde, tompagni in laterizio, solai in lame e tavelloni, prospetto esterno in livigne e pietra sogliata, quest'ultima collocata a mano solo su una parte del prospetto.

[REDACTED]

L'unità immobiliare, è interamente pavimentata in materiale gres porcellanato con infissi interni e persiane esterne in alluminio preverniciato di color legno con doppi vetri, le pareti sono intonacate in gesso scagliola e sovrastante idropittura, i servizi igienici, rivestiti in ceramica, risultano in ottime condizioni, così come la cucina, quest'ultima ampia e molto ben illuminata.

La dotazione impiantistica, elettrica ed idrica, risulta adeguata alle odierne esigenze abitative.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, la cui caldaia è collocata all'esterno, datata e senza libretto di manutenzione.

L'immobile è anche provvisto di ampia piscina di mq 48,00 allocata sul prospetto laterale dell'immobile (vedasi allegato n. 3 foto nn. 52-53-54-55-56).

La piscina è priva di legittimità urbanista e non può neanche essere sanata per mancanza di distanza dai confini, per tale motivo nel computo metrico estimativo (allegato n. 16) lo scrivente ha contabilizzato le spese per la sua eliminazione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

L'ubicazione del complesso edilizio è all'ingresso del borgo Favarella lungo la strada statale 640.

L'immobile nel suo complesso presenta delle ottime caratteristiche di esposizione e soleggiamento.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

compilare il libretto d'impianto), oppure collocare una caldaia a condensazione, collegata alla rete di distribuzione dell'energia il cui costo è pari ad € 1.300,00 – 1.500,00.

Un eventuale intervento del manutentore per redigere il libretto d'impianto della caldaia va quantificato, orientativamente secondo lo scrivente, intorno ai 500 €.

Nella valutazione complessiva dell'immobile, come costo a detrarre, lo scrivente prenderà in considerazione l'incidenza maggiore (€ 1.500,00).

L'immobile è abitato dal [REDACTED], l'intero edificio non è mai stato oggetto di contratti di locazione essendo sempre stato occupato dall'esecutato.

L'immobile ad uso abitativo è una residenza unifamiliare quindi privo di amministratore condominiale.

➤ **PARTE SECONDA: Valutazione dell'Immobile**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è scelto l'aspetto economico del valore di mercato ed il metodo estimativo sintetico comparativo.

Detto aspetto individua il più probabile valore che avrebbe il bene in una libera contrattazione e presuppone, per la sua corretta applicabilità, che sussista un volume di scambi di beni simili a quello oggetto di stima.

Il volume di scambi è garanzia di maggiore precisione dell'operazione estimativa in quanto, maggiori sono i dati a disposizione del perito, minore è la possibilità che la sua soggettività influenzi l'operazione estimativa.

Per immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e precisamente ville/villini, di buone caratteristiche distributive, in buono stato d'uso e ubicati in zona rurale, dotati di opere di urbanizzazione e servizi, si sono riscontrati i sotto elencati intervalli di valori di scambio per mq di superficie lorda:

- **Appartamento: 600,00 – 1.000,00 €/mq**

Considerate le sopra descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter collocare il valore di mercato unitario nella fascia media degli intervalli di valori rilevato, confortato dai rilevamenti dell'O.V.I. dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla zona extraurbana/zone rurali, aggiornati al 1° semestre dell'anno 2023, si ha:

- **Ville e villini: 500,00 – 750,00 €/mq**

Per quanto attiene il parametro tecnico di riferimento, ovvero la superficie commerciale, la stessa è stimata in **mq 205,70, il valore di mercato lo si assume pari ad 750,00 €/mq**

Moltiplicando i valori unitari stimati per la superficie commerciale si giunge quindi al più probabile valore di mercato dell'immobile:

- **205,70 €/mq x 750,00 mq = € 154.275,00**

A questo valore va aggiunto quello della piscina che per dimensioni, configurazione, manutenzione e stato dell'arte si assume pari ad € 20.000,00.

➤ **PARTE TERZA: Conclusioni**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di proprietà del [REDACTED], considerato lo stato di fatto in cui è stato rilevato al momento dei sopralluoghi, decurtato dalle spese per riconfigurare l'immobile secondo la pratica di sanatoria 1194/2003 corrispondente con la planimetria catastale del 19/04/2006 e per la quale si può rilasciare concessione edilizia in sanatoria alla definizione del procedimento istruttorio, risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

Procedura n. 38/2022 R.G.Es. Tribunale di Caltanissetta	
Immobile censito al fg. 153 p.IIa 450 del N.C.E.U. ubicato in c/da favarella snc	
Valutazione dell'immobile	154.275,00 €
Valutazione piscina	20.000,00 €
<i>Valutazione complessiva dell'immobile</i>	<i>174.275,00 €</i>
<i>Spese a detrarre:</i>	
Lavori di demolizione per eliminare abusi comprensivi della piscina	5.991,79 €
Lavori da realizzare per ripristino stato dei luoghi alla data del 19/4/2006	6.414,49 €
Ricollocazione scala esterna per ripristino stato dei luoghi alla data del 19/4/2006	2.512,13 €
Oneri ed oblazione a saldo per rilascio concessione in sanatoria	3.620,24 €
Rilascio SCA (segnalazione certificata per l'agibilità)	1.600,00 €
Collocazione nuova caldaia	1.500,00 €
<i>Totale Spese a detrarre:</i>	<i>21.638,65 €</i>
<i>Valutazione complessiva dell'immobile al netto delle spese per il ripristino alla configurazione della pratica secondo la sanatoria n. 1194/2003, configurazione corrispondente alla planimetria catastale del 19/04/2006 per la quale con il completamento dell'iter istruttorio al Comune di Caltanissetta si può rilasciare la legittimità urbanistica del bene.</i>	152.636,35 €

Il valore del bene per la procedura in oggetto risulta essere pari ad € 152.636,35.

Al completamento dell'istruttoria della pratica di sanatoria n. 1194/2003 (presso il Comune di Caltanissetta), l'immobile avrà legittimità urbanistica e catastale.

➤ PARTE QUARTA: Allegati

Il sottoscritto C.T.U., così come disposto dalla S.V.I., ha trasmesso tramite pec entro i termini prestabiliti (vedasi allegato n. 21), copia del proprio elaborato peritale al creditore procedente ed al debitore anche se non costituito.

Lo scrivente, con quanto fin qui esposto, conclude la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si compone di 18 pagine dattiloscritte, n. 22 allegati e n. 58 fotografie, ritenendo di aver assolto il mandato ricevuto, avendo rispettato tutte le procedure del caso. Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto CTU, ringraziando per la fiducia a lui accordata, consegna la presente telematicamente in Cancelleria.

Allega alla presente la documentazione eseguita e raccolta per l'espletamento dell'incarico, includendo:

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo n.1;
- Allegato n° 2: Planimetrie immobili stato di fatto redatte dallo scrivente;
- Allegato n° 3: Rilievo fotografico;
- Allegato n° 4: Atto di compravendita immobile;
- Allegato n° 5: Certificato di residenza ed anagrafico;
- Allegato n°6: Accertamenti catastali: estratto di mappa, visura attuale, visura storica, planimetria catastale appartamento;

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Allegato n° 7: Ispezioni ipotecarie;
 - Allegato n° 8: Concessione Edilizia ditta [REDACTED];
 - Allegato n° 9: Attestazione dal Comune che la pratica di Sanatoria risulta smarrita;
 - Allegato n° 10: Documentazione pratica sanatoria riscontrata dal notaio [REDACTED];
 - Allegato n° 11: Attestazione ammissibilità condono edilizio pratica n. 1194 del 9/11/04;
 - Allegato n° 12: Planimetria p. terra redatte in riferimento accatastamento del 19.04.2006;
 - Allegato n° 13: Dati tecnici planimetria p. terra redatte in riferimento accatastamento del 19.04.2006;
 - Allegato n° 14: Planimetria p. terra redatte in riferimento accatastamento del 19.04.2006;
 - Allegato n° 15: Dati tecnici planimetria p. primo redatte in riferimento accatastamento del 19.04.2006;
 - Allegato n° 16: Computo metrico opere di demolizioni e planimetrie di supporto;
 - Allegato n° 17: Computo metrico estimativo opere da realizzare;
 - Allegato n° 18: Verifica e calcolo oneri ed oblazione pratica di sanatoria 1194/2003;
 - Allegato n° 19: Superficie commerciale;
 - Allegato n° 20: Planimetria generale immobile;
 - Allegato n° 21: Attestazione trasmissione alle parti Consulenza Preliminare;
 - Allegato n° 22: Specifica competenze.

Caltanissetta, 17/12/2023

Relazione di Consulenza procedura n. 38/2022 R.G.Es.