

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO

Consulenza Tecnica d'Ufficio (C.T.U.) redatta dall'Ing. **Giuseppe Bonsignore** nell'Esecuzione Immobiliare n. 38/2023 R.G.Es.

Creditrice procedente:

BCC NPLS 2019 S.r.l.

Debitore executato:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

- Data conferimento incarico (nomina C.T.U.): 28/05/2025
- Giuramento C.T.U.: 03/06/2025
- Data 1° sopralluogo - inizio operazioni: 18/07/2025
- Termine per il deposito in Cancelleria: 29/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

INCARICO.....	3
PREMESSA	3
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
REGOLARITA' URBANISTICA DELLO STATO DI FATTO	6
ITER E COSTI PER OTTENIMENTO REGOLARITA' URBANISTICA	7
CONCLUSIONI	8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO BONSIGNORE ING. GIUSEPPE BONSIGNORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

3

Con provvedimento del 28/05/2025 il sottoscritto Ing. Giuseppe Bonsignore, nato a Caltanissetta (CL), il 18/08/1987, C.F. BNSGPP87M18B429Q, con studio in Caltanissetta (CL) in Via Messina n. 52 (Tel. 3936667655 EMAIL:ing.giuseppebonsignore@gmail.com PEC: giuseppe.bonsignore@ingpec.eu), veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nell'Esecuzione Immobiliare n. 38/2023 R.G.Es. ed in data 03/06/2025 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito di cui al relativo verbale di accettazione incarico in atti.

L'incarico, come da disposizioni dettate dal G.E. in data 06/11/2024, prevede la quantificazione dei costi necessari per completare l'iter urbanistico relativo alla regolarità edilizia dell'abitazione e del magazzino facenti parte del lotto n. 1 (Fondo A) di cui alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente alla stessa Esecuzione Immobiliare n. 38/2023 R.G.Es., redatta dal Geom. Giuseppe A. Lo Coco.

PREMESSA

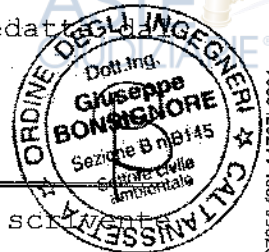
Prestato il giuramento di rito in data 03/06/2025, lo scrivente C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/07/2025 alle ore 17:00 sui luoghi in territorio di Caltanissetta (CL).

In detto giorno (18/07/2025), sui luoghi, è stata presente la Sig.ra _____ (debitore esecutato insieme al Sig. _____)

) ed alla costante presenza della stessa, previa lettura del mandato, si è dato inizio alle operazioni peritali, visionando i luoghi oggetto di perizia, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando rilievi, misurazioni e fotografie che, opportunamente elaborati, riporto in Consulenza unitamente a tutti gli allegati.

Si specifica che la presente perizia ha lo scopo di valutare e quantificare le operazioni e l'iter necessari all'ottenimento dei titoli edilizi finali, mancanti, del fabbricato presente all'interno del Fondo A, censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al foglio 59, particella 82 con subalterni 2 e 3 con

STUDIO TECNICO BONSIGNORE: ING. GIUSEPPE BONSIGNORE



categoria catastale, rispettivamente, C/2 e A/3, così da permettere la vendita dei beni di cui al fondo n. 1 (Fondo A).

Per quanto concerne il fondo n. 2 (Fondo B), lo stesso è stato già oggetto di asta per la vendita a seguito della stima ottenuta dalla perizia redatta dal precedente C.T.U., il Geom. Giuseppe A. Lo Coco.

Si specifica inoltre che la presente relazione peritale risulta essere ad integrazione della prima relazione di C.T.U. del Geom. Lo Coco, infatti quest'ultima riporta già una stima immobiliare di entrambi i fondi, A e B, richiedendo però la stima dei costi necessari per la chiusura dei titoli edilizi mancanti ai due immobili presenti all'interno del Fondo A. Per il valore iniziale del Fondo A, dunque, si farà riferimento esclusivamente alla perizia del Geom. Lo Coco, valore cui verrà sottratto il costo qui stimato.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

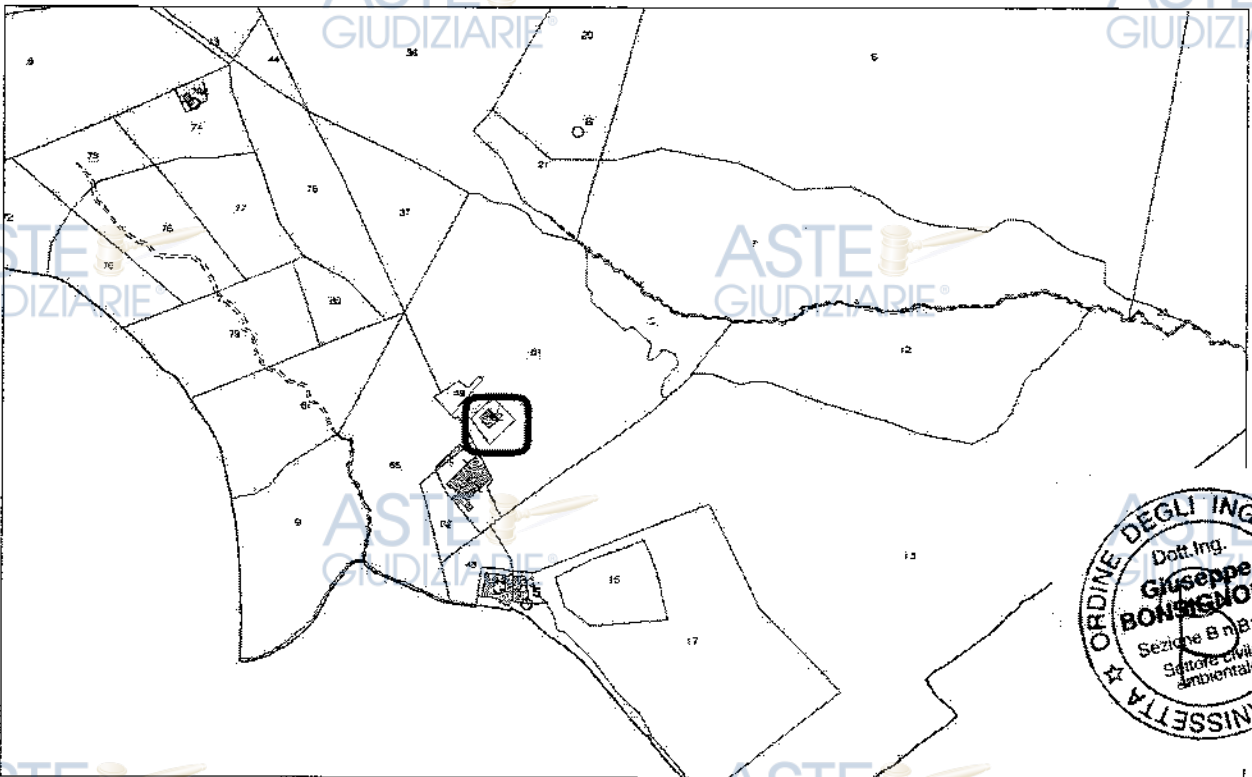
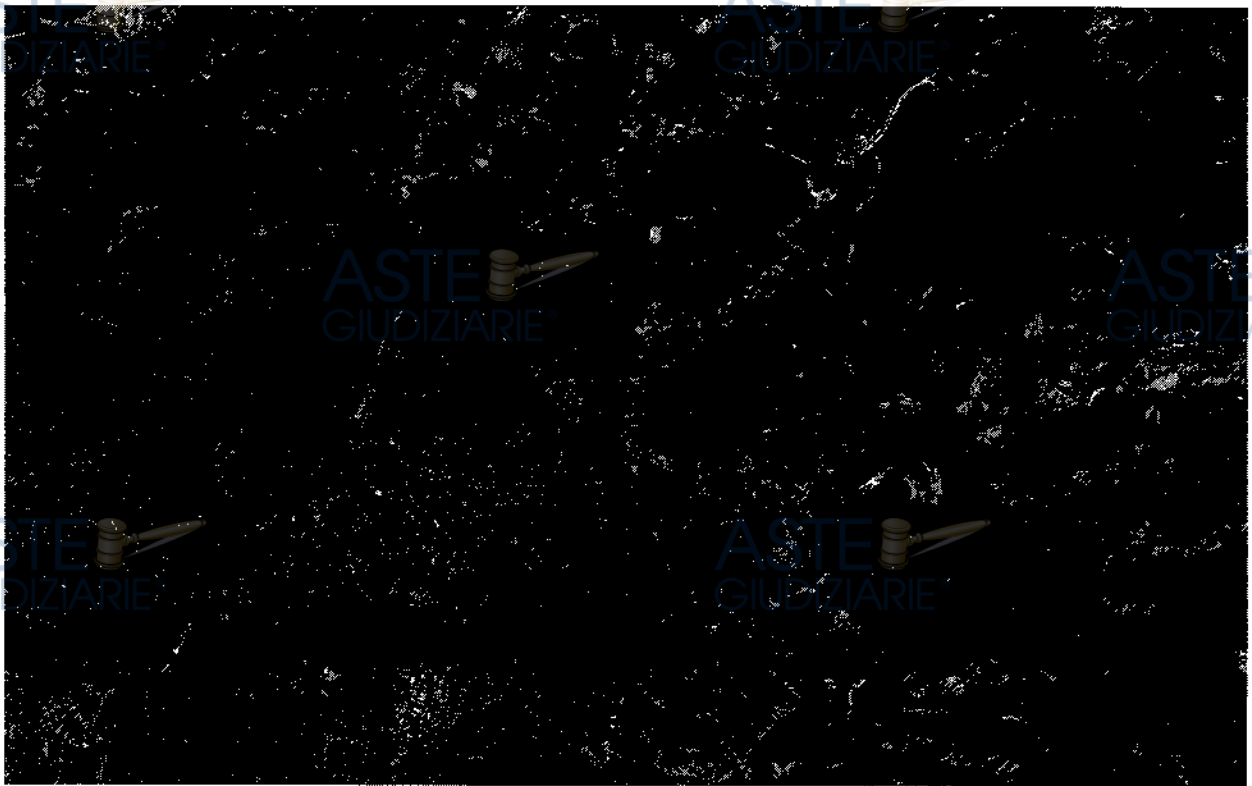
Gli immobili oggetto della presente relazione tecnica fanno parte di un fabbricato di tipo isolato, composto da due piani fuori terra, ricadente in agro del territorio Comunale di Caltanissetta, e precisamente nella contrada Cirafi, in zona agricola localizzata ai margini del territorio Comunale Nisseno, ubicata a circa 12,00 km dalla città, il cui contesto è caratterizzato prevalentemente da abitazioni stagionali e terreni destinati all'agricoltura.

Gli stessi risultano censiti al N.C.E.U. al foglio 59, particella 82 con subalterni 2 e 3 con categoria catastale, rispettivamente, C/2 e A/3. Trattasi, nello specifico, di un fabbricato destinato a magazzino per il ricovero di attrezzi agricoli e portico al piano terra (sub 2 - Categoria C/2), e ad abitazione di tipo economico al piano primo, con locale riserva idrica al piano sottotetto (sub 3 - Categoria A/3).

Si riportano di seguito uno stralcio estrapolato da Google Earth e uno stralcio del foglio di mappa 59 (N.C.T. di Caltanissetta) per la localizzazione del fabbricato in oggetto.

STUDIO TECNICO BONSIGNORE ING. GIUSEPPE BONSIGNORE





Detto immobile risulta a servizio del fondo agricolo denominato Fondo A sulla relazione peritale del Geom. Lo Coco (Coordinate Geografiche: Lat. 37°32'59.96"N - 14° 4'41.62"E), inoltre la particella 82 su cui questo insiste comprende, oltre al fabbricato, STUDIO TECNICO BONSIGNORE ING. GIUSEPPE BONSIGNORE

anche una modesta corte comune, catastalmente censita con il sub 1 (corte e vano scala) al foglio 59 part. 82, la cui superficie complessiva è di 853,00 mq.

L'immobile, edificato a due elevazioni fuori terra oltre al piano sottotetto che ospita la riserva idrica, possiede sagoma di forma rettangolare, risulta realizzato con struttura mista (muratura e c.a.) e possiede copertura a doppia falda spiovente, ed ogni piano al netto del vano scala comune sviluppa i seguenti dati metrici:

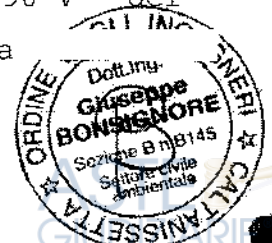
- Sub 2: Magazzino posto al piano terra avente superficie lorda complessiva di 120,00 mq. e superficie netta 108,00 mq., a servizio del quale esiste un portico di 23,00 mq.;
- Sub 3: Abitazione posta al piano primo avente superficie lorda complessiva di 142,00 mq e superficie netta 128,00 mq., oltre a due balconi ubicati sui prospetti laterali aventi superficie di 8,00 mq ciascuno, e con soprastante sottotetto (piano secondo) adibito a riserva idrica avente la medesima superficie lorda dell'abitazione ma con le aree a ridosso delle linee di gronda non perfettamente fruibili per la ridotta altezza che sia ha per la presenza di falde spioventi.

La struttura presenta uno stato manutentivo scadente, trattandosi di immobile privo di rifiniture. Il magazzino attualmente viene utilizzato come ricovero mezzi agricoli. La struttura, inoltre presenta alcune lesioni riconducibili a dissesti strutturali che richiedono interventi di manutenzione straordinaria, così come è necessario rifinire il piano secondo, compresa la scala di accesso al piano, che si presenta allo stato grezzo; le rampe della scala di collegamento tra i vari livelli inoltre risultano prive anche di ringhiere.

REGOLARITA' URBANISTICA DELLO STATO DI FATTO

Il fabbricato oggetto di esecuzione, posto all'interno del Fondo A e censito al N.C.E.U. al foglio 59, particella 82, subb. 2 e 3, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 964/190-V[^] del 03/05/1982, titolo edilizio rilasciato in testa alla ditta

STUDIO TECNICO BONSIGNORE ING. GIUSEPPE BONSIGNORE



Come già relazionato dal Geom. Lo Coco, sebbene il fabbricato principale risulti conforme agli elaborati di progetto allegati alla Concessione, dalle ricerche effettuate dal precedente C.T.U. presso l'archivio dell'UTC, è stato possibile reperire la comunicazione di inizio lavori, protocollata in data 13.07.1982 mentre non risultano presenti la comunicazione di fine lavori, il collaudo della struttura, il Certificato di Agibilità e l'autorizzazione allo scarico. Motivo per il quale viene redatta la presente perizia al fine di stimare i costi necessari per completare l'iter urbanistico relativo alla regolarità edilizia dell'abitazione e del magazzino.

ITER E COSTI PER OTTENIMENTO REGOLARITA' URBANISTICA

In linea generale, al fine di completare l'iter urbanistico, occorrerebbe predisporre i necessari adempimenti, da inoltrare presso il Genio Civile di Caltanissetta per la verifica statica e strutturale dell'edificio e, successivamente, procedere con l'inoltro al SUE della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) corredata dalle certificazioni sugli impianti tecnologici presenti.

Al fine di caratterizzare i terreni su cui sorge il fabbricato oggetto di valutazione dovrà essere predisposto uno studio geologico e geotecnico con l'esecuzione di carotaggi al fine di conoscere la stratigrafia del terreno. Inoltre dovrà essere predisposto uno studio per determinare le caratteristiche delle fondazioni attualmente esistenti.

Una volta noti la stratigrafia del terreno, i parametri geotecnici e le caratteristiche delle fondazioni esistenti, si procederà con la progettazione delle opere di consolidamento strutturale da eseguire.

Sulla scorta dello stato fessurativo del fabbricato e sulla base dell'esperienza su edifici analoghi gli studi sopra citati restituiranno dei parametri che comporteranno la messa in opera di micro-pali al fine del consolidamento dell'intero fabbricato.

Si riporta di seguito la stima dei costi da sostenere per il consolidamento della struttura e il rilascio/ottenimento

STUDIO TECNICO BONSIGNORE: ING. GIUSEPPE BONSIGNORE



abilitativi:

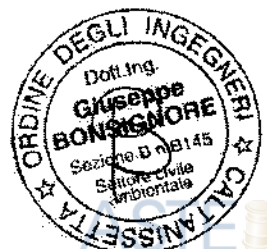
- Onorario per l'esecuzione di carotaggi e rilievo delle fondazioni € 2.500,00
- Onorario per la progettazione delle opere di consolidamento € 1.500,00
- Onorario per la redazione della Relazione geologica e geotecnica per la caratterizzazione dei terreni € 1.000,00
- Onorario per la redazione della Relazione geologica per lo studio sulla permeabilità del suolo per l'impianto di smaltimento delle acque reflue nei primi strati del sottosuolo € 500,00
- Costo per messa in opera di micropali € 15.000,00
- Onorario per redazione ed inoltro di SCIA Edilia e rispettiva Comunicazione di Fine lavori € 800,00
- Onorario per Certificato di Idoneità Statica € 500,00
- Onorario per redazione S.C.A € 700,00

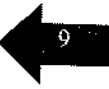
Totale € 22.500,00

Si specifica che per l'ottenimento della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) il fabbricato dovrà essere completo di rifiniture ed impianti tecnologici dotati di rispettive dichiarazioni di conformità. Lo scrivente fa presente che dette opere sono già state conteggiate nella precedente C.T.U. ove il Geom. Lo Coco ha attribuito un costo pari a 150 €/mq., che tiene conto dello stato conservativo del fabbricato, ad oggi caratterizzato dall'assenza di qualsiasi tipo di rifinitura (pavimentazione, tinteggiatura, ecc.), oltre alla necessità di ristrutturazione degli impianti tecnologici.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto e con riferimento al quesito posto, si specifica che i costi da sottrarre al prezzo di vendita del fabbricato posto all'interno del fondo A ammontano a € 22.500,00.

STUDIO TECNICO BONSIGNORE ING. GIUSEPPE BONSIGNORE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ALLEGATI**

Allegato 1 Verbale delle operazioni di C.T.U.;

Allegato 2 Documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CALTANISSETTA 24/09/2025**

IL C.T.U.
DOTT. ING. **GIUSEPPE BONSIGNORE**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO BONSIGNORE ING. GIUSEPPE BONSIGNORE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®