

C.T.U.
Dott. Arch. Maurizio Maria Milano

Procedimento
Stima Immobiliare
R.G. Es n° 39/2016

N. 39/16
L. P. A. U. R. G. E. I. T.
vol 5/6/18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016

promossa da

BCC SAN MICHELE di Caltanissetta e Pietrapersia SpA

contro

[REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE INTEGRATIVA

DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Siracusa, 03.06.2019

C.T.U.

(dott. arch. Maurizio Maria Milano)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maurizio Maria Milano - Via Santi Amato, 2/C - 96100 Siracusa - 0931.1856004 / 392.9338938
mauriliomilano@studioemere.com

0

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FRANCESCO LAURICELLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 39/2016 , promossa dalla Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc. per Azioni. (CF e partita IVA 00041190851) con sede legale in Caltanissetta, rappresentata e difesa sia congiuntamente che disgiuntamente dall'avv. Maria Turco del Foro di Caltanissetta e dall'avv. Claudia Alletto del foro di Caltanissetta ed elettivamente domiciliate presso il proprio studio in Caltanissetta in Corso Umberto I n. 7.

CONTRO

[REDACTED], nato a Caltanissetta (CL) [REDACTED]
[REDACTED], nata a Caltanissetta (CL) il
[REDACTED] proprietari ciascuno per la propria parte dell'immobili siti in Caltanissetta (CL) in:

- Appartamento di civile abitazione sito in Corso Umberto I n. 3, posto al piano primo;
 - Vano terreno adibito a magazzino sito in Piazza Pirandello n. 6;
 - Vano terreno adibito a Box sito in Piazza Pirandello n. 5;
 - Locale artigiano sito in Via Leonardo Da Vinci n. 26.
- oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.



Compito del C.T.U. per l'integrazione:

- a) **indichi** in riferimento al locale artigiano sito in Via Leonardo Da Vinci n. 26 se deve essere separato dal locale sottostante con il quale è in comunicazione tramite una scala interna come indicato nella relazione di consulenza tecnica depositata. Se vada separato indichi a quando ammontano le spese dei lavori.



RISPOSTA AL QUESITO

Il Locale artigiano situato nel Comune di Caltanissetta, in Provincia di Caltanissetta, in Via Leonardo da Vinci N. 26, Piano Terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al Foglio 171, Particella 728, Sub 4.

Confini: a Nord Ovest con strada condominiale; a Nord Est con androne Condominiale; a Sud Est con cortile condominiale e a Sud Ovest con Via Leonardo da Vinci. L'unità immobiliare non presenta pertinenze accessorie.



Il locale è composto da un basso posto al Piano Terra, posto a margine del palazzo, lo sviluppo della pianta è rettangolare, l'unità, non poggia direttamente sul terreno ma su un altro locale di altra ditta, visto che lo sviluppo trasversale del palazzo avviene sul fianco della collina come si può evincere dal prospetto Sud del palazzo.

L'accesso avviene dalla stradella condominiale, dalle tre vetrate che si affacciano sul prospetto Nord Ovest.

all'interno il locale presenta un ampio ambiente che è collegato ad una stanza posta nell'angolo a Nord Ovest, e a due camerini che si trovano nella parte centrale della parete a Sud Ovest con andamento longitudinale, nell'angolo a Sud Ovest vi sono due servizi igienici dotati entrambi di anti bagno. **Nella zona a Sud Est vi è una scala che collega con l'unità immobiliare posta al piano inferiore che è di altra ditta.**



Quindi vi è una contiguità fra il locale artigiano di Via Leonardo da Vinci n. 26, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 171, particella 728 sub. 4 e il locale sottostante appartenente ad altra ditta, tramite una scala che mette in comunicazione il locale con l'unità catastale che si trova al piano di sotto. Le due unità mantengono la loro autonomia



catastale - essendo entrambe dotate di accessi esclusivi ed essendo identificate al catasto con subalterni diversi, ma l'apertura realizzata nel solaio del locale oggetto di stima li rende fusi sul piano fisico.

Per quando sopra indicato, per ripristinare lo stato dei luoghi l'apertura nel solaio che mette in comunicazione l'immobile oggetto di stima e il locale sottostante va chiusa, il modo da permettere che il locale riacquisti la sua esclusività ed eliminando la promiscuità che attualmente vi è con il locale sottostante.

I lavori da eseguire, sono dettagliati nel computo metrico estimativo

allegato (allegato 1), dove sono specificate le lavorazioni e le relative spese necessarie per la realizzazione dell'intervento che ammontano ad € 821,09.

- VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL LOCALE ARTIGIANO SITO IN VIA LEONARDO DA VINCI N. 26 PIANO TERRA SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO E DELLA SUA AGIBILITÀ - (Allegati 6; 9; 10, 11)
- L'immobile che fu realizzato a seguito di Concessione Edilizia, N. 17365 del 17/01/1991, successiva Concessione Edilizia in Variante N. 20496 del 30/07/1993, la successiva Concessione Edilizia in Variante N. 37465 del 14/04/1994 (Allegato 9).
- L'immobile è munito di Certificato di Abitabilità e Agibilità del 12/06/1997 (Allegato 10).

Con il sopralluogo che il sottoscritto ha effettuato in data 09.06.2017 è stato riscontrato che nell'immobile in oggetto risultano delle difformità rispetto alla planimetria catastale ed al progetto approvato con Concessione Edilizia:

Conformità Edilizia e Urbanistica: nello stato di fatto attuale e stando alla documentazione prodotta dagli uffici competenti, il bene costituito da un locale artigiano **risulta difforme** dai progetti approvati con Concessioni Edilizie (Allegato 9) ed alla relativa denuncia di accatastamento (Allegato 11) in quanto presenta **Modifiche interne** consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura di una porzione del solai di calpestio per mettere in comunicazione il suddetto locale con quello sottostante.

Sanabilità: visto il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del Comune di Caltanissetta; vista la disciplina urbanistica vigente e stando alle indicazioni fornite dagli uffici competenti:

- **l'immobile è sanabile** per ciò che concerne la diversa **distribuzione interna** ai sensi dell'art.3 della L.R. N.16 del 10/08/2016, in quanto "...
a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse; ... 3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) e c), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale, anche in forma telematica, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17, l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. "

Per regolarizzare la situazione urbanistica e catastale dell'immobile, per quanto già esposto al punto 9 e al su detto punto 14, riepilogando, sarà necessario procedere come segue:

- 1) **Richiesta di Sanatoria** per ciò che attiene le modifiche interne di diversa distribuzione degli spazi ai sensi dell'art. 3 della L.R. N.16 del 10/08/2016;
- 2) **Nuovo accatastamento**, tramite la denuncia della nuova planimetria dell'immobile.

Si procede al calcolo dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale

- 1) **Richiesta di sanatoria per le opere interne**: visto lo stato di fatto come da rilievo effettuato dal sottoscritto e prodotto in Allegato n. 6, visto il Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Caltanissetta e la disciplina urbanistica vigente e secondo quanto disposto dall'art. 3 della L.R. N.16 del 10/08/2016. In attuazione di quanto sopra e sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Caltanissetta, si calcola la sanzione pecuniaria per l'omissione di "Comunicazione di opere Interne", come segue:

Conguaglio del contributo	€	1000,00
C.I.L.A ed elaborati grafici	a forfait	€ 800,00
Chiusura del solaio 3,63 m2	a corpo	€ 570,00
Totale Costi di Sanatoria		€ 2.370,00

2) **Costi di regolarizzazione catastale**

Per quanto già esposto al Punto 9 è necessario regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, procedendo all'inserimento delle nuove planimetrie tramite sistema informatizzato D.C.F.A. con conseguente assegnazione del nuovo mappale:

Accatastamento D.C.F.A.

€ 50,00
Sommano € 50,00

Competenza tecniche

Rilievo e restituzione grafica:

a forfait € 500,00

Totale Costi di Regolarizzazione catastale € 550,00

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

1	Sanatoria opere interne	€ 2.370,00
2	Regolarizzazione catastale	€ 550,00
3	Chiusura solaio	821,09 €
Totale	Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3741,09

Stima del locale artigiano sito in Via Leonardo da Vinci n. 26 piano terra

a) Stima per confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 825,00 riferito alla superficie abitativa.

$$\text{Mq } 116 \times \text{€/mq } 825,00 = \text{€ } 95.700,00$$

€ 95.700,00

Diconsi Euro (Novantacinquemilaesettecento/00)

b) Stima per capitalizzazione del reddito

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a € 3,4, le detrazioni per sfritto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione al 3,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 116 x 12 x € 3,4	4.732,80
Detrazioni per sfritto, ecc.: 30%		- 1.419,84
Reddito annuo netto		3.312,96
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 3.312,96 x 100/3,5	€ 94.656,00
Detrazione per vetustà: 2%		- 1.893,12

Arch. Maurizio Maria Milano - Via Santi Amato, 2/C - 96100 Siracusa - 0931.1856004 / 392.9338938
mauriliomilano@studioemere.com

Valore di mercato

€ 92.762,88

Il più probabile valore venale dell'immobile è: $(€ 95.700,00 + € 92.762,88) / 2 =$
€ 94.231,44

Diconsi Euro (Novantaquattromiladuecentotrentuno/44)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni. Mentre non sono state ravvisate aggiunte di rilievo, le uniche detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, così come calcolato al precedente punto 14, si computa:

Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative	Spese/€
Stato d'uso e conduzione: fabbricato	-
Stato di possesso: fabbricato abitato dal proprietario estraneo alla procedura	-
Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici	-
Spese sanatoria opere interne	2.370,00
Spese Agibilità	-
Spese catastali: accatastamento (DOCFA) della nuova planimetria	550,00
Spese chiusura solaio	821,09
Altre svalutazioni: non ricorre	-
TOTALE	3.741,09

Valore finale dell'immobile

$€ (94.231,44 - 3.741,09) = € 90.490,35$ e in cifra tonda **€ 90.490,00**

diconsi Euro (Novantamilaquattrocentonovanta/00)

C.T.U.
Dott. Arch. Maurilio Maria Milano

Procedimento
Stima Immobiliare
R.G.Ex n° 39/2016

Elenco Allegati alla presente relazione:

- Allegato n.1 Computo metrico estimativo.
- Elaborato Grafico Pianta P.T. Vial Leonardo da Vinci n. 26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Siracusa, 03/06/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maurilio Maria Milano

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maurilio Maria Milano - Via Santi Amato, 2/C - 96100 Siracusa - 0931.1856004 / 392.9338938
mauriliomilano@studioemere.com

9

ASTE
GIUDIZIARIE.it