

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.37/2018

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Giudice Dott. Francesco Lauricella

Spazio 4.0
Architettura contemporanea in Sicilia

Arch. Rosario M. Battaglia

DOTTORE DI RICERCA

in Infrastrutture Civili per il Territorio

Facoltà di Ingegneria e Architettura

Università Kore di Enna

SETTORE DISCIPLINARE ICAR 14

Progettazione architettonica

CULTURE DELLA MATERIA

Laboratori di progettazione architettonica

Storia dell'architettura

Architettura degli interni e allestimenti

Facoltà di Ingegneria e Architettura

Università Kore di Enna

STUDIO PROFESSIONALE

Via Principe Galletti, 48 93017 San Cataldo (CL)

Albo Architetti Prov. di Caltanissetta n. 786

P.I.V.A. 01879670857

Cell. 328.7537406

spazioquattropuntozero@gmail.com

arch.rosariobattaglia@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 37/2018

DOTT. FRANCESCO LAURICELLA



PROMOSSA DA

Banca del Nisseno Credito Cooperativo di Sommatino e Serradifalco

Rappresentata dall'Avv. Michele Allegra

CONTRO



CTU ARCH. ROSARIO M. BATTAGLIA

DOTTORE DI RICERCA
in Infrastrutture Civili per il Territorio
Facoltà di Ingegneria e Architettura
Università Kore di Enna
SETTORE DISCIPLINARE ICAR 14
Progettazione architettonica

CULTURE DELLA MATERIA
Laboratori di progettazione architettonica
Storia dell'architettura
Architettura degli interni e allestimenti
Facoltà di Ingegneria e Architettura
Università Kore di Enna

STUDIO PROFESSIONALE
Via Principe Galletti, 48 93017 San Cataldo (CL)
Albo Architetti Prov. di Caltanissetta n. 786
P.I.V.A. 01879670857
Cell. 328.7537406
spazioquattropuntozero@gmail.com
arch.rosariobattaglia@pec.it



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

| Esecuzione immobiliare N.R.G. 37/2018
Giudice, Dr. Francesco Lauricella

di 14



CONTENUTI

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

RISOLUZIONE AI QUESITI

Primo quesito

Secondo quesito

Terzo quesito

Quarto quesito

CONCLUSIONI

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PAG 1

PAG 2

PAG 3

PAG 8

PAG 11

PAG 12

PAG 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio | Esecuzione immobiliare N.R.G. 37/2018
Giudice, Dr. Francesco Lauricella

di 14





Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

III.mo Giudice Dott. Francesco Lauricella

Tribunale di Caltanissetta



1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 06/01/2018, relativamente all'esecuzione immobiliare n. 37/2018, l'illustrissimo giudice Dott. Francesco Lauricella nominava l'ing. Li Calzi come Consulente tecnico d'Ufficio e, a seguito di mancata accettazione dello stesso tecnico, provvedeva, in data 14/01/2019, alla sostituzione dell'ing. Li Calzi con me sottoscritto arch. Rosario Marco Battaglia con studio professionale in Via Principe Galletti, 48 in San Cataldo, iscritto all'albo degli architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 786.

Nel fissare per giorno 15/05/2019 l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori ex art. 498 cpc non intervenuti, nonché degli altri creditori interessati, l'ill.mo giudice poneva i seguenti adempimenti:

- 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;
- 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 (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 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 ;
- 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 (per i fabbricati);.
- 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;
- intervenire all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

| Esecuzione immobiliare N.R.G. 37/2018
Giudice, Dr. Francesco Lauricella

1
di 14





Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio

- redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax ; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla "notifica dell'atto peritale a parte debitrice" , nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti .

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Architetto, successivamente alla nomina ricevuta ha provveduto a inoltrare ufficiale richiesta alle parti per il sopralluogo e l'avvio delle operazioni peritali presso il bene oggetto di perizia. A seguito di contatto telefonico l'avv. Allegra, legale della parte creditrice, avvisava il sottoscritto della mancata presenza al sopralluogo ed esternava l'assoluta fiducia nell'operato del CTU.

Nessuna risposta, invece, perveniva dalla parte debitrice. La convocazione del sig. [REDACTED] infatti, è stata regolarmente inviata al comune di Riesi che, in data 11 Febbraio 2019, con prot. 2934 rispondeva, a mezzo pec, alla precedente comunicazione del sottoscritto precisando che il sig. [REDACTED] non risultava più residente nel comune di Riesi, contestualmente, l'ufficio protocollo del comune riesino provvedeva ad inoltrare la convocazione presso l'ultimo indirizzo conosciuto (allegato 1).

La mancata presenza del sig. [REDACTED], che risulta anche custode del bene ha comportato notevoli difficoltà che hanno allungato le operazioni peritali; il lotto di terreno in questione, infatti, ricade in contrada Cugno del Ferraro che, in verità non risulta censita in nessuna mappa comunale o similare.

A seguito di verifica dell'area presso l'ufficio tecnico del comune di Riesi è stato possibile identificare l'area in questione. Dal sopralluogo effettuato, si è verificata la presenza, presso il lotto oggetto di perizia di una attività commerciale finalizzata alla vendita di automobili usate.

Sono sati necessari due diversi sopralluoghi per verificare la consistenza del bene e la cronistoria delle modifiche che il lotto ha subito ad opera dell'occupante.



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

| Esecuzione immobiliare N.R.G. 37/2018
Giudice, Dr. Francesco Lauricella

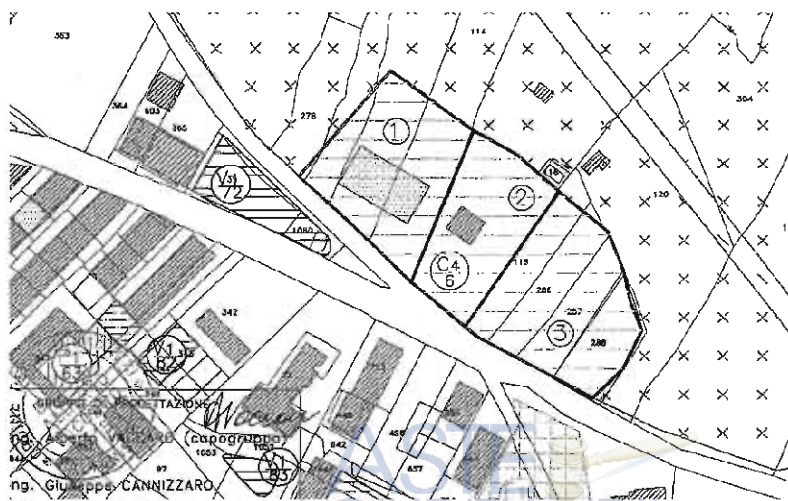
2
di 14

3. RISOLUZIONE AI QUESITI

Primo quesito

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;

L'unico bene pignorato è il lotto di terreno identificato in catasto al fg. 37 p.lla 288 della consistenza di are 11 e 90 centiare. A seguito di diversi sopralluoghi si è verificato come il lotto in questione sia ricadente, in parte, nella zona omogenea C4.



(Allegato 2)

Dal certificato di destinazione urbanistica in nostro possesso non si evince quanta sia la porzione di lotto effettivamente ricadente sulla zona territoriale omogenea C4 e quale, di contro, interessata dai vincoli di cui al suddetto certificato. Mediante la sovrapposizione della cartografia dello strumento urbanistico con la cartografia catastale si evince come la superficie destinata a zona C4 sia di 1.104,87 mq e che pertanto ai fini della valutazione del lotto, si prenda in considerazione solo il lotto avente potere edificatorio tralasciando la minima superficie rimanente che rappresenterebbe, sotto il profilo economico, un'inezia.

Esaminando le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico si evince come l'area in questione sia considerata una zona mista residenziale / produttiva, pertanto è possibile realizzare, contestualmente, un volume destinato ad abitazione e uno destinato a capannone produttivo. Nello specifico, a seguito di calcoli plano volumetrici, si stima in mq 220.97 la superficie destinata a residenza con un'altezza di interpiano di m 3 e 257.80 mq destinati alla realizzazione di capannone produttivo con altezza di interpiano pari a m 6 (Allegato 3).



Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio

Lo scopo della presente perizia tecnico-estimativa, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato del lotto oggetto di stima. Il criterio maggiormente utilizzato, per stime di questo genere, solitamente, è quello del confronto di due differenti metodologie:

_ Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA)

_ Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo, invece, è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo. La presenza dei due valori consentirebbe, a conclusione delle operazioni peritali, di calcolare una media che sia la più rappresentativa del più probabile valore di mercato del bene. Nel caso specifico, tuttavia, il mercato immobiliare relativo i terreni edificatori con caratteristiche similari a quello preso in considerazione, non ha fatto registrare compravendite e, pertanto, si è costretti a dover giungere al più probabile valore di mercato affidandosi esclusivamente al Cost Approach che, comunque, è un attendibilissimo metodo scientifico.

Il metodo indiretto, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile. - Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito; - K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale. Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$= \frac{V_f - (K_1 + K_2 + K_3 + \text{Int. 1})}{(1 + r)}$$

Va= Valore attuale dell'area

Vf= valore del prodotto edilizio finito

K1, K2, K3= sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione, ecc.

Int. 1 = interesse sul pagamento anticipato del bene Perizia di Stima

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

| Esecuzione immobiliare N.R.G. 37/2018
Giudice, Dr. Francesco Lauricella

4
di 14



Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio

P = profitto netto dell'imprenditore

$(1+r)^n$ = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico.

r = Interessi

n = tempo di realizzazione in anni



In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il V_f rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P e di conseguenza i costi K , sono determinabili solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione. La valutazione dell'area edificabile all'attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente. Il valore del prodotto edilizio finito, è stato calcolato basandosi sui dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del Territorio.

Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale, pari a € 820/mq per le parti abitative, € 440/mq per capannoni produttivi. Di seguito lo stralcio della schermata dell'osservatorio immobiliare; è bene precisare che le zone prese in considerazione per l'identificazione del valore sono diverse poiché l'area in parola, nonostante sia produttiva, risulta sostanzialmente semicentrale e, pertanto, per la sola porzione di fabbricato destinato ad abitazione si è deciso di dare un valore più alto. Nulla cambia, invece, rispetto alla porzione di capannone poiché la semicentralità non presuppone nessun tipo di vantaggio o svantaggio economico.



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

| Esecuzione immobiliare N.R.G. 37/2018
Giudice, Dr. Francesco Lauricella

5
di 14





Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: RIESI

Fascia/zona: Periferia/ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni urbane

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lm)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni urbane	NORMALE	350	820	L	1,8	3,5	L
Abitazioni in loco espropriato	NORMALE	350	570	L	1,8	1,8	L
Box	NORMALE	275	370	L	0,8	1,2	L



Tracce in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: RIESI

Fascia/zona: Periferia/ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lm)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	275	370	L	1,8	1,8	L
Laboratori	NORMALE	305	440	L	1,2	1,7	L

Valore del prodotto finito (Vf)

Destinazione d'uso	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
Abitazione	220.97	820	181.195,40
Capannone produttivo	257.80	440	113.432,00
TOTALE RICAVI			294.627,40

Valore di costi (k1, k2)

Costi di costruzione	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
Abitazione	220.97	350,00	77.339,50
Capannone produttivo	257.80	300	77.340,00
TOTALE COSTI			154.679,50

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Esecuzione immobiliare N.R.G. 37/2018
Giudice, Dr. Francesco Lauricella

€
di 14

Di seguito vengono calcolati gli altri costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari all'6% del costo di costruzione dei fabbricati sopra indicato. Vengono aggiunti i costi approssimativi, inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 6% della somma di tutti i costi precedenti.

Costi tecnici e interessi passivi	Valore
Costi tecnici (6%)	17.677,64
Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione (5%)	14.731,37
Interessi sul totale sul capitale (6%)	11.225,31
TOTALE COSTI TECNICI	43.634,32

Il totale dei costi, pertanto, sarà dato dalla somma dei costi tecnici e dei costi di costruzione:
 $43.634,32 + 154.679,50 = 198.313,82$ euro.

L'utile d'impresa viene calcolato pari al 10% del totale dei ricavi:

$294.627,40 \times 10\% = 29.462,74$ euro.

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico $(1+r)^n$. Dove r sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e n è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni.

Pertanto il coefficiente di anticipazione è pari a 1,145.

r = Interessi

n = tempo di realizzazione in anni

$$= \frac{294.627,40 - (154.679,50 + 43.634,32 + 29.462,74)}{1,145}$$

Il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di trasformazione, (arrotondato) è pari a:

$V_a = € 55.000,00$ euro (dicasi Cinquantacinquemila euro/00)

Di seguito, la descrizione del bene e la specifica relativa i confini, i dati catastali e quant'altro possa essere utile ai fini della presente.

Secondo quesito 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;

Vista l'assenza del proprietario nonché custode del bene, si è reso necessario un lavoro da tavolo per individuare la giusta posizione del lotto di terreno. Partendo dall'estratto del foglio di mappa, infatti, si è proceduto con la sovrapposizione della cartografia catastale con quella aerofotogrammetrica.



Stralcio catastale, (allegato 4)

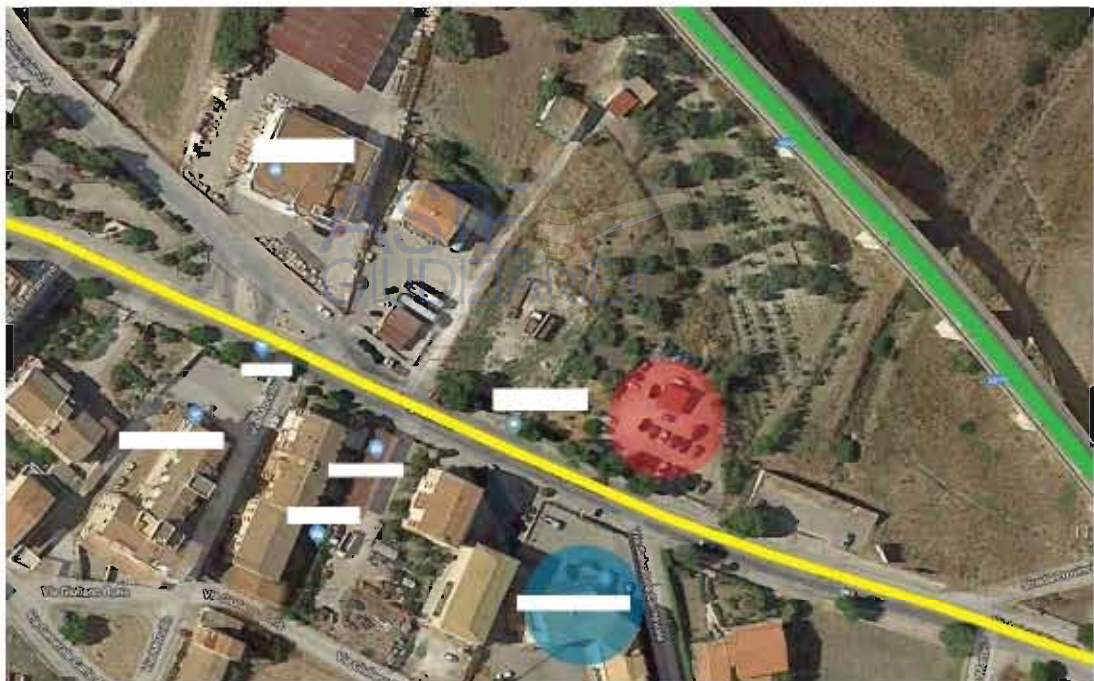
Da una preliminare individuazione del lotto mediante cartografia catastale, si è proceduto con la sovrapposizione della carta aerofotogrammetria sulla base catastale. Di seguito la successione (da sinistra verso destra e dall'alto verso il basso) delle sovrapposizioni con il mantenimento della campitura rossa che permette l'identificazione immediata del lotto.





Il lotto di terreno, dunque, è sito in prossimità della via L. Einaudi, in posizione antistante la caserma dei carabinieri di Riesi. Al lotto si accede dalla via Einaudi e la superficie del terreno si presenta quasi completamente pianeggiante con la presenza di pietrisco sul fondo dello stesso.

Le coordinate del lotto sono 37°16'42.0"N 14°05'35.6"E.



Nelle vicinanze del fondo insiste il viadotto della strada statale, nell'immagine riportata, in rosso il lotto, in blu la vicina caserma dei carabinieri, in giallo l'asse viario Via L. Einaudi e in verde la strada statale. A seguito di due diversi sopralluoghi si verifica come sul lotto in parola insista un'attività commerciale destinata alla vendita di automobili usate gestita dal sig. [REDACTED]; detta attività, tuttavia, ricade su una porzione di particella 288 (lotto oggetto di stima) e su parte della





Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio

limitrofa particella 1035; da confronto con il possessore del bene è stato possibile effettuare un rilievo fotografico che si riporta di seguito:



Come si evince dalle foto riportate in relazione il lotto di terreno presenta una recinzione realizzata con paletti in cls e rete metallica nel primo tratto e con paletti metallici e filo spinato nel secondo tratto lungo tutto il confine tra la particella oggetto di stima e la limitrofa 287; sul fronte prospiciente la via L. Einaudi, invece, è presente una recinzione realizzata mediante muro in cls dell'altezza di 60 cm circa e inferriata di altezza pari a 1,10 m circa. Detta recinzione è interessata da due diversi ingressi che conducono all'area destinata ad attività commerciale. I due opposti e rimanenti confini, invece, non sono materializzati sul suolo e, pertanto, si presuppone la necessità di identificarli mediante rilievo strumentale. È certo tuttavia, che nessuna struttura o costruzione impedisca il materializzarsi dei confini pertanto nulla osta a un successivo picchettamento dell'area.

Risulta evidente, inoltre, come non vi sia conformità tra la documentazione catastale e la situazione fattuale. A servizio dell'attività commerciale presente, infatti, esiste un prefabbricato in calcestruzzo del quale non vi è traccia in cartografia catastale. Il manufatto è stato regolarizzato, sotto il profilo urbanistico, con procedimento ai sensi dall'art. 5 della Legge Regionale n. 37 del 1985 che si fornisce in allegato (Allegato5). Il costo relativo l'accatastamento del prefabbricato è di euro 2.000 compreso le spese di registrazione.



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

| Esecuzione immobiliare N.R.G. 37/2018
Giudice, Dr. Francesco Lauricella

1
di 14



Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il prefabbricato risulta collocato su una ampia base in calcestruzzo armato e presenta, in posizione antistante l'ingresso dello stesso, una superficie coperta mediante isolastre.

Terzo quesito 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 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 ;

A margine delle verifiche da banco effettuate, il sottoscritto si recava, in data 05 Marzo 2019, in prossimità del fondo per verificare lo stato reale delle cose; in detta circostanza si verificava la presenza, presso il lotto di proprietà del sig. [REDACTED], di una attività commerciale finalizzata alla vendita di autoveicoli. Contestualmente verificava, presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Caltanissetta la presenza di un contratto di comodato che il sig. [REDACTED] aveva registrato in data 18.02.2011 e ne richiedeva copia conforme mediante richiesta ufficiale protocollata in data 06 marzo 2019 (Allegato 6) . Il giorno seguente il sottoscritto si recava nuovamente sui luoghi oggetto di perizia e da confronto avuto con il sig. [REDACTED] (titolare della rivendita auto presente) veniva a conoscenza del fatto che il sig. [REDACTED], in data 20.11.2010 aveva sottoscritto con il [REDACTED] preliminare di compravendita mai registrato ed era in possesso di diverse ricevute di pagamento versate al [REDACTED] come acconto di vendita del bene (Allegato_7).

Lo stesso [REDACTED] ha provveduto, dalla data di stesura del preliminare di compravendita, ad effettuare diverse lavorazioni sul fondo che, indiscutibilmente, ne aumentano il valore dello stesso. La realizzazione del muro di cinta lungo il marciapiede della via Einaudi, per esempio, ha senza dubbio modificato sensibilmente il valore del bene così come i lavori di livellamento del fondo



Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio

mediante lavori di scavo e spianatura di pietrisco. Considerato il lasso di tempo di realizzazione dei lavori sarebbe poco opportuno calcolare le spese di realizzazione delle opere che dovrebbero essere attualizzate al periodo attuale per cui si ritiene più opportuno quantizzare la miglione del fondo con una stima forfettaria basata sull'ipotetica spesa da affrontare qualora detti lavori non esistessero oggi, il più probabile valore delle opere attualizzate alla data odierna si aggira intorno a euro 5.000,00.

È utile puntualizzare, inoltre, che dette lavorazioni nulla inficiano rispetto alla possibilità di interessare il lotto da un progetto per la realizzazione dei beni di cui al valore finale preso in considerazione in occasione della risoluzione del primo quesito. A tal proposito è bene precisare che grazie ad attente indagini tecniche è stato possibile verificare la sussistenza di un progetto preliminare di comparto. Il lotto in questione, infatti, ricade all'interno della zona C4 che, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica agli atti, presuppone la realizzazione di 3 diversi comparti edificatori; la realizzazione di qualsiasi opera destinata ad attività mista produttiva/residenziale è subordinata alla presentazione di un progetto di comparto che definisca le superfici destinate a servizi collettivi. Il comparto cui ricade la particella oggetto di stima è già stato interessato, in passato, da un progetto di comparto che, però, non ha visto la luce edificatoria poiché l'interesse effettivo alla costruzione era mostrato da un solo proprietario su tre e, pertanto, risultava antieconomico affrontare le spese di realizzazione del progetto di comparto. Tale situazione evidenzia come l'area oggetto di stima ricadente in zona C4, seppur gravata dalle limitazioni date dal piano, possa in qualche modo essere appetibile poiché già precedentemente oggetto di interesse da parte dei proprietari di uno dei lotto adiacenti.

Quarto quesito

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 (per i fabbricati);.

Come già anticipato in precedenza all'interno del fondo insiste un fabbricato realizzato dal possessore del bene, Sig. [REDACTED], ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37 del 1985. Detto fabbricato è stato realizzato in data successiva alla stesura del preliminare di compravendita ma anticipatamente rispetto alla data di pignoramento del bene. Il fabbricato non è in possesso del certificato di agibilità e non possiede attestato di prestazione energetica. È bene precisare, tuttavia, che per la redazione di regolare Attestato di Prestazione Energetica è necessario che il bene venga precedentemente accatastato. Come già precedentemente precisato, inoltre, non si è possibile attestare la conformità catastale del bene.

Quinto quesito

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

| Esecuzione immobiliare N.R.G. 37/2018
Giudice, Dr. Francesco Lauricella

1
di 14



Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio

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;

Non si ravvede la necessità di procedimenti edilizi in sanatoria poiché il bene realizzato è già stato interessato da sanatoria ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 37/85.

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.L. per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione ribadendo di seguito le conclusioni alle quali si è giunti:

1. Il bene in parola è accessibile dalla via L. Einaudi, presenta due confini catastali fisicamente definiti e due non manifesti realmente. Il più probabile valore del bene è stato calcolato mediante la valutazione per trasformazione poiché nessuna compravendita di beni simili è stata registrata nel recente periodo; il valore attribuito al lotto è pari a euro 55.000 (dicasi cinquantacinquemila euro/00).
2. Il bene si presenta con un muro di cinta con ringhiera metallica che lo separa dalla via Einaudi; internamente l'area si presenta quasi totalmente pianeggiante con pavimentazione realizzata mediante pietrisco. All'interno del lotto è presente un prefabbricato non presente in cartografia catastale. Essendo il fabbricato regolare sotto il profilo urbanistico si suggerisce di provvedere all'inserimento in mappa del fabbricato e, contestualmente, la definizione dei confini reali del lotto. Il costo relativo al riconfinamento del lotto e l'inserimento in mappa del fabbricato si stima in euro 2.000 compreso spese di registrazione.
3. Allo stato attuale il bene risulta interessato da un'attività di vendita di automobili usate, a seguito di ricerca effettuata presso l'agenzia delle entrate di Caltanissetta si verifica la presenza di un contratto di comodato d'uso gratuito che il sig. [REDACTED] (proprietario del bene) ha stipulato e fatto registrare in data 18 febbraio 2011 e quindi antecedentemente alla data di pignoramento. Da confronto con il sig. [REDACTED] (possessore del bene), inoltre, si evince come sia stato sottoscritto in data 20 Novembre 2011 un preliminare di compravendita tra il possessore e il proprietario del terreno finalizzato al passaggio di proprietà del bene oggetto di perizia. A seguito di detto preliminare, il sig. [REDACTED] avrebbe effettuato dei pagamenti tracciabili come acconto per l'acquisto del fondo.
4. Il fabbricato in questione non necessita di nessun provvedimento autorizzativo in sanatoria poiché già autorizzato ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37 del 1985. L'attestato di Prestazione



Arch. Rosario M. Battaglia
PhD in Infrastrutture Civili per il Territorio

Energetica relativo il prefabbricato presente nel lotto e realizzato dal possessore del bene, inoltre, non può essere redatto poiché detto fabbricato non risulta catastato.

Il sottoscritto arch. Rosario Marco Battaglia, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste dalla SS.VV.LL. poste, Le esprime la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

San Cataldo, 14 Marzo 2019



(timbro e firma)

Rosario M. Battaglia