

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE EE.II - INTEGRAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA DI ESPROPRIAZIONE

IMMOBILIARE N. 57/2021 - PROMOSSA DALLA

PREMESSA

La seguente integrazione è stata redatta sulla base di quanto stabilito nell'ordinanza del 16.06.2023, con la quale veniva specificato quanto segue: *"Dispone il richiamo del CTU nominato, affinché, sotto il vincolo del prestato giuramento provveda, con spese a carico del creditore procedente, ad adeguare la situazione catastale formale a quella di fatto"*.

Sopralluoghi

Il giorno ventuno del mese di giugno dell'anno 2023 alle ore 16:00, in località Caltanissetta, sui luoghi di ubicazione degli immobili (Via Michelangelo), è stato effettuato il rilievo planimetrico della particella catastale n.801 sub.20, identificata al foglio di mappa n.171. Erano presenti, oltre allo scrivente, i seguenti signori: l'avvocata Carla Emma nella qualità di custode dell'immobile e il geometra Paolo Romano collaboratore del C.T.U. Sulla base dei rilievi planimetrici effettuati e dall'elaborazione del Docfa catastale, lo scrivente ha integrato la relazione originaria, come segue:

Parte I. Considerazioni generali.

Parte II. Variazione consistenza metrica.

Parte III. Determinazione del valore di mercato.

Darte IV. Descrizione sintetica dei lotti di vendita.

Darte V. Criticità.

PARTE I – CONSIDERAZIONI GENERALI

E' necessario evidenziare che nella relazione principale il C.T.U., aveva individuato nel lotto n.1, in particolare nella particella n.801 sub.20, la presenza di una parziale difformità della distribuzione interna dell'immobile e di un soppalco. In base alle nuove disposizioni urbanistiche, in particolare il "Regolamento Edilizio Unico della Regione Sicilia (circolare n.2 del 26/05/2022 - art.32 comma n.4), il soppalco considerando la sua altezza utile (1.9/2.10 metri) non risulta condonabile poiché inferiore a m.2,20. Di conseguenza si è provveduto solo alla regolarizzazione catastale delle variazioni distributive interne rimodulando, inoltre, la consistenza metrica e il valore di stima, detraendo i costi di demolizione e smaltimento del soppalco.

PARTE II – VARIAZIONE CONSISTENZA METRICA

N.1 – U.I. sita in Via Michelangelo snc – Caltanissetta (f.171 part.801 sub.20)

Nuova consistenza metrica

Tabella n.1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Piano
Locale artigianale	265,84 mq	1,00	265,84 mq	T
Corte esclusiva	28,16 mq	0,1	2,82 mq	T
Superficie commerciale convenzionale				268,00 mq

Dati catastali aggiornati

L'immobile risulta, censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta, in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale	Classe	R.c.
171	801	20	T	C/3	mq. 243	mq. 272	1	€ 840,84

Regolarità edilizia (rimodulata)

In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si evince quanto segue:

1. L'unità immobiliare, unitamente al complesso immobiliare, è stata realizzata con regolare concessione rilasciata dal Comune di Caltanissetta in nome della [REDACTED] [REDACTED] il 20.01.1988 identificata al n.19254 e successive varianti n.12176 del 13.07.1995, e n.10923 del 20.06.1996.
2. In data 08.07.2002 è stato rilasciato il certificato di agibilità su richiesta del sig. [REDACTED] [REDACTED].
3. La planimetria di progetto dell'unità immobiliare unitamente a quella catastale, risulta difforme rispetto alla configurazione attuale. In particolare le difformità individuate riguardano la traslazione planimetrica del vano bagno/spogliatoio, unitamente alla realizzazione di un ripostiglio. È stato, inoltre, realizzato un soppalco (m.4,3 x m.2,90 x h.1,90) in corrispondenza del vano scala di collegamento con il piano seminterrato. Sono state, infine, individuate delle tramezzature temporanee amovibili pregresse realizzate dalla ditta artigiana, ex locataria dell'immobile.
4. Le difformità individuate (variazioni interne), sono sanabili ai sensi del DPR (6/6/2001) n.380, ovvero, recepimento della L.R. 16/2016. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche professionali si aggira intorno a € 2.000,00.
5. In merito al soppalco, il C.T.U., come indicato in narrativa, sulla base della circolare n.2

del 26/05/2022, in particolare l'art.32 comma n.4, non può essere regolarizzato è, quindi soggetto a demolizione, con un costo complessivo di circa €.3.000,00, compresi gli oneri di smaltimento a discarica.

PARTE III - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Dremessa

In base alle variazioni interne dell'immobile n.1 del lotto n.1, sono state effettuate le rielaborazioni numeriche per tenere conto della nuova consistenza metrica e delle opere aggiuntive di demolizione e smaltimento del soppalco.

Metodo sintetico comparativo (rimodulato)

Tabella n.4

Immobile	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore unitario	Totale	Valore stimato
N.1	F.171 - Part.801 sub.20	268,00 mq	700,00 €/mq	€.187.600,00	€.187.600,00
N.2	F.171 - Part.801 sub.89	154,00 mq	550,00 €/mq	€.84.700,00	€.84.700,00
N.3	F.125 - Part.574 sub.9	315,00 mq	300,00 €/mq	€.94.500,00	€.94.500,00
Valore complessivo stimato					€.366.800,00

Metodo per capitalizzazione dei redditi (rimodulato)

Tabella n.5

Immobile	Sc/mq	Rlt = Sc x Cm x 12	Sp = 20% (Rlt)	Bf = Rlt - Sp	r (%)	V = Bf/r	Valore stimato
N.1	275,00	€.7.075,20	€.1.415,04	€.5.660,16	3%	€.188.672,00	€.188.672,00
N.2	154,00	€.3.696,00	€.739,20	€.2.956,80	3%	€.98.560,00	€.98.560,00
N.3	315,00	€.4.158,00	€.831,60	€.3.326,40	3%	€.110.880,00	€.110.880,00
Valore complessivo stimato							€.398.112,00

Valori complessivi medi stimati (rimodulati)

Nella tabella sinottica successiva, sono di seguito riportate le elaborazioni effettuate mediando i valori delle due metodologie applicate. Sono state operate, inoltre, le opportune riduzioni per tenere conto delle spese di regolarizzazione catastale e urbanistica della particella n.801 sub.20, unitamente ai costi di rimozione e smaltimento del soppalco e delle tramezzature temporanee, nonché, di quelle necessarie per la chiusura del collegamento tra particella n.574 sub.9 e la n.574 sub.10.

Tabella n.6

Bene	Stima comparativa	Stima per capitalizzazione	Valore medio (Vm)	Detrazioni sul valore medio stimato (K)	Valore stimato
N.1	€.187.600,00	€.188.672,00	€.188.136,00	Regolarizzazione urbanistica €.2.000,00. Per spese di eliminazione e smaltimento delle pareti divisorie temporanee, compreso il soppalco. €.5.000,00.	€.180.000,00
N.2	€.84.700,00	€.98.560,00	€.91.630,00	-----	€.92.000,00
N.3	€.94.500,00	€.110.880,00	€.102.690,00	Spese per realizzazione muro di separazione con la particella n.574 sub.10. €.3.000,00.	€.99.000,00
Totale stimato					€.371.000,00

PARTE IV - DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI DI VENDITA

Lotto n.1

Foglio 171 – Particella n.801 sub.20

Unità immobiliare ubicata nella zona periferica sud della città di Caltanissetta, in Via Michelangelo (quartiere S. Luca) senza numero civico, inserita a piano terra del complesso

residenziale denominato "Edilizia e Tecnica Moderna Soc. Coop. A.R.L.", blocco "B"

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa 275 mq. Si compone di un unico locale artigianale, di un ripostiglio e due piccoli bagni. Le pavimentazioni sono in ceramica tradizionale, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati, forniti di battiscopa in marmo e legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio anodizzato pre - verniciato color panna. L'unità immobiliare è collegata con il locale seminterrato tramite una scala in c.a dotata di ringhiera metallica con alzate e pedate in marmo tradizionale. In corrispondenza della scala interna è stato, inoltre, individuato un soppalco (m.4,3 x m.2,90 x h.1,90), formato da una struttura orizzontale e telaio di sostegno realizzato con profilati metallici, che in base alla normativa vigente non può essere urbanisticamente regolarizzato è, quindi, soggetto a demolizione e smaltimento. L'unità immobiliare è dotata, infine, d'impianto idrico, telefonico, ed elettrico in cattivo stato d'uso e conservazione.

Valore medio stimato: € 180.000,00.

Foglio 171 – Particella n.801 sub.89

Unità immobiliare ubicata nella zona periferica sud della città di Caltanissetta, in Via Michelangelo (quartiere S. Luca) senza numero civico, inserita a piano seminterrato del complesso residenziale denominato "Edilizia e Tecnica Moderna Soc. Coop. A.R.L.", corpo "B". L'unità immobiliare, con accesso dalla rampa laterale di discesa, dalla scala interna della particella n.801 sub.20 e da un portoncino d'ingresso ubicato all'interno della corte interna del fabbricato, ha una superficie commerciale di circa 154 mq. Si compone sostanzialmente di un unico locale deposito e di un piccolo vano sottoscala, non significativo ai fini

6/9

Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva n. 21/2021

ING. SALVATORE BONELLI - VIA N. SAVARESE N.47 / 93100 - CALTANISSETTA

dell'individuazione dei vani complessivi dell'immobile. La pavimentazione è in battuto di cemento pavimentazioni, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati dotate in parte di zocchetto battiscopa in marmo. Gli infissi interni così come quelli esterni sono in ferro tradizionale (aperture a due ante metalliche), mentre, l'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico in cattivo stato d'uso e conservazione.

Valore medio stimato: €.92.000,00.

Lotto n.2

Foglio 125 – Particella n.574 sub.9

Unità immobiliare ubicata nella città di Caltanissetta, in Via Nicolò Palmeri al numero civico 20. L'unità immobiliare è inserita al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra. Destinata ad attività commerciale, si compone di un piano terra e un piano soppalco. Il piano terra, con una superficie commerciale di 225 mq, si compone di cinque vani principali, ed un piccolo bagno articolati tra loro tramite dei corridoi passanti. La pavimentazione è in graniglia di cemento intervallata da lastre di marmo, mentre, sia le pareti sia il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato color panna (finestre e porta finestra). Il bagno, intonacato tinteggiato, è provvisto di essenziali servizi igienici (water e lavandino). È utile evidenziare che il piano terra comunica con la particella n.574 sub.10, appartenente ad altri proprietari utilizzata come locale complementare. Il piano soppalco si compone di cinque vani principali ed ha una superficie commerciale di 90 mq. La pavimentazione è in parte in legno pressato e piastrelle di ceramica tradizionale, mentre, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Valore medio stimato: €.99.000,00.

PARTE IV – CRITICITÀ

In relazione a descritto in narrativa è necessario evidenziare le seguenti criticità riscontrate negli immobili oggetto di valutazione, specificamente quanto segue:

- a. All'interno dell'immobile n.1, ovvero, la particella n.801 sub.20, è stato realizzato, un soppalco (m.4,3 x m.2,90 x h.1,90) in corrispondenza del vano scala di collegamento con il piano seminterrato, che in base alla normativa vigente non può essere regolarizzato e, quindi, soggetto a demolizione e smaltimento. Sono state, inoltre, individuate delle tramezzature temporanee amovibili pregresse, realizzate dalla ditta artigiana locataria dell'immobile, che necessitano la rimozione e lo smaltimento.
- b. Gli immobili del lotto n.1 specificamente le particelle n.801 sub.20 e 89, risultano vincolati, in base alla convenzione stipulata tra la Cooperativa Edilizia e il Comune di Caltanissetta. Entrando nello specifico il Comune è proprietario del suolo mentre la Cooperativa dell'immobile. Il C.T.U., come da quesito ha fatto richiesta all'ufficio tecnico del comune, affinché venissero determinate le somme necessarie per il passaggio in piena proprietà delle due unità immobiliari, ma non è stato possibile valutare questi costi di trasformazione, in base a quanto certificato dall'ufficio tecnico (allegato F).
- c. Il piano terra dell'immobile identificato al n.3 (particella n.574 sub.9), risulta comunicante con la particella n.574 sub 10, di altri proprietari, ed utilizzata dalla ditta locataria come parte del negozio principale. E' parere del C.T.U., che si rende necessario il ripristino dell'immobile mediante la realizzazione del muro di confine, i cui costi sono stati valutati nella relazione.

- d. Le unità immobiliari identificati al lotto n.1, sono gravate da oneri condominiale, comprensivi di quote ordinarie, decreti ingiuntivi e relativi conguagli, per un importo complessivo di €9.605,00 da ripartire tra le particelle n.801 sub.20 e sub.89.

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e imparziale, rassegno la presente relazione integrativa.

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Bonelli

ALLEGATI:

- A1 - Verbale di sopralluogo.
B1 - Visura catastale aggiornata.
D1 - Planimetria catastale aggiornata.
N - Elaborato catastale Docfa.