

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Integrazione alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scarantino Manila, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2005 del R.G.E.

promossa da



contro



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

Premesso che in data 09/05/2022, la sottoscritta Arch. Scarantino Manila, con studio in Via Trieste, 82 - 93017 - San Cataldo (CL), email mamiarchitetti@alice.it, PEC manila.scarantino@archiworldpec.it, Tel. 333 3153458, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2022 accettava l'incarico di cui al provvedimento del 23/03/2022.

## PREMESSA

Il bene oggetto della presente esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare del 05.08.2005 rep. N. [REDACTED], è il seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltanissetta (CL) – Via Niscemi n°234, piano terzo (Coord. Geografiche: 37.48379, 14.05859)

Tutto ciò premesso, come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliari, nell'Ordinanza del 23.03.2022, *"...ritenuto opportuno disporre un richiamo del CTU, affinché descriva compiutamente le modifiche realizzate sull'immobile pignorato ed indichi i costi occorrenti al fine di ripristinare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale; ritenuto che le precisazioni che saranno fornite dal CTU andranno indicate nel bando di vendita, ma che non sia opportuno ridurre ulteriormente il prezzo base da fissare per i prossimi tentativi di vendita (quinto ed eventuale sesto tentativo), essendo già stati disposti molteplici ribassi."*

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA DEPOSITATA DAL C.T.U. ARCH. DARIO PALASCINO IL 05.09.2006 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEPOSITATA DAL C.T.U. ARCH. DARIO PALASCINO DEL 20.02.2007

La sottoscritta C.T.U., al fine di poter rispondere al quesito posto dal Giudice Esecutore, ritiene opportuno riportare una breve descrizione dell'unità oggetto della presente procedura.

### 1- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali iniziavano in data 17.06.2022 ore 11:10 presso l'immobile di proprietà degli esecutati sito in Caltanissetta (CL), Via Niscemi n° 234. Per l'occasione erano presenti: per la parte convenuta [REDACTED], il delegato custode giudiziario Dott. Stefano Volpe, per la parte attrice nessun presente.

In sede di inizio delle operazioni, il C.T.U. procedeva alla lettura del quesito posto dal Giudice esecutore; a tal proposito le parti non ritennero opportuno verbalizzare alcuna osservazione. Si veda allegato verbale di sopralluogo.

Il C.T.U. ha quindi effettuato una ricognizione dell'abitazione oggetto della procedura, in particolare, accompagnata dai presenti, ha esaminato la distribuzione degli spazi interni dell'unità edilizia posta al terzo piano dell'edificio ubicato in Via Niscemi n°234. Nel contempo ha eseguito un rilievo fotografico e dimensionale, al fine di poter meglio comprendere quale la distribuzione degli spazi



interni per poter accertare la corrispondenza tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti rilasciati dall'Ente competente e lo stato dei luoghi.

## 2- DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'unità edilizia appartenente alla parte eseguita è ubicata nel territorio amministrativo e censuario del Comune di Caltanissetta, a sud rispetto il centro storico della Città di Caltanissetta, in Via Niscemi civico 234, piano terzo. Secondo il P.R.G., il fabbricato di cui è parte integrante il bene in argomento, ricade nella zona territoriale omogenea B1 – "Ambiti di edilizia intensive esistente".

Rientrano all'interno della Zona "B1" *"... le parti di città, di formazione novecentesca prive di interesse storico-ambientale, nonché le parti di città edificate, per iniziativa pubblica e privata, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia superiori a 4,5 mc/mq (edilizia residenziale intensiva). All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti..."*.

L'edificio di cui è parte l'unità edilizia appartenente alla parte eseguita, è caratterizzato da sette elevazioni fuori terra, così destinati: il piano terra a magazzini e gli altri piani a civili abitazioni.



Fronte del fabbricato prospiciente la Via Niscemi.



Ingresso fabbricato Via Niscemi

Superato l'ingresso al fabbricato, prospiciente la Via Niscemi, costituito da un infisso esterno in alluminio bronzato e vetri, è stato possibile accedere al vano scala condominiale, caratterizzato da un unico sistema di risalita: scale. Tale vano scala presentava gradini e pianerottoli finiti con elementi di marmo. Le pareti ed il soffitto erano finite con intonaco civile per interni.

Giunti al terzo piano, salendo le scale a di fronte, una porta di legno consentiva di accedere all'unità edilizia appartenente all'odierna attrice, precisamente in un disimpegno. Afferenti al disimpegno, tre camere da letto, la cucina ed il servizio igienico.



Disimpegno



Vano destinato a cucina prospiciente Via Niscemi

Circa le pertinenze esclusive d'ornamento, due balconi: uno a servizio della cucina e di una camera da letto, prospiciente Via Niscemi; l'altro a servizio delle due camera da letto, prospiciente il cortile interno.

Le pareti degli ambienti interni ed i soffitti erano finiti con l'ultimo strato in gesso scagliola su di cui era stata applicata una pittura lavabile; diversamente le pareti del servizio igienico esibivano delle piastrelle di ceramica. La pavimentazione degli ambienti interni era finita con pavimento di gres porcellanato. Gli infissi esterni, in alluminio preverniciato, risultavano dotati di vetri camera e serrande di plastica.

Le porte interne erano in legno del tipo tamburato, con spessore finito di 45-50 mm., in legno naturale.

L'impianto idrico era collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo (collocato in uno dei due balconi), servito dalla rete idrica cittadina. L'impianto di riscaldamento (a gas metano) era autonomo.





## 3- DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Fogl io	Par t.	Su b.	Zon a Cen s.	Catego ria	Clas se	Consiste nza	Superfi cie catasta le	Rendi ta	Pia no	Graffa to
	122	369	5		A3	1	5 vani	113 mq	207,8 7 €	3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, al momento della visita di sopralluogo e la planimetria catastale sono emerse delle differenze relative la diversa distribuzione degli spazi interni, meglio descritti nel paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA".

## 4- REGOLARITÀ EDILIZIA

Visionati gli atti del fascicolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, relativamente al fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato, è emerso quanto di seguito descritto.

In data 24.11.1954 prot. n°27191/5475 V°, l'amministrazione comunale autorizzava la Ditta XXXXXXXXXX a potere eseguire: *"la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in questa Via Niscemi n°182/1, costituito da un magazzino e ripostiglio al piano terra e quattro sopraelevazioni composti ognuno di un alloggio di tre vani utili, cucina, bagno, corridoio e ripostiglio in conformità al progetto allegato."* (vedi allegato 1-2).

Successivamente, l'amministrazione comunale competente certificava che la suddetta nuova costruzione ubicata in Via Niscemi n°182/A, sulla scorta del vigente regolamento locale d'igiene, fu resa abitabile in data 1 settembre 1955 prot. 22682/3319V°.

La planimetria catastale presente agli atti dal 17.01.1990 presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Caltanissetta, risulta conforme a quanto riportato dall'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n°27191/5475-V° del 24.11.1954.

In seguito ad un attento confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla Licenza Edilizia n°27191/5475-V° del 24.11.1954, sono emerse delle difformità. Secondo quanto riportato nella planimetria di cui alla Licenza Edilizia, mediante il disimpegno era possibile accedere ad un ripostiglio, ricavato quest'ultimo nella parte sud dell'abitazione posto tra due camere da letto. Alla data del sopralluogo il ripostiglio non era esistente. In luogo di quest'ultimo è stata rilevata una saletta, nata verosimilmente dalla demolizione del ripostiglio e dalla riduzione di superficie della camera da letto posta a sud/ovest. Tale saletta risultava accessibile dal disimpegno senza soluzione di continuità. Giova precisare che tale saletta risultava priva di illuminazione naturale.



Disimpegno



Saletta

Ed ancora, una porzione di superficie non residenziale del balcone prospiciente il cortile interno, alla data del sopralluogo, presentava una parziale delimitazione realizzata con una struttura precaria. Nello specifico, addossato ai muri posti a sud che delimitano il suddetto balcone, una struttura precaria in pvc laterale, definiva un ambito accessibile dal balcone mediante infisso con aperture ad ante in alluminio naturale e vetri sormontato da una chiusura in doghe di legno. All'interno del suddetto ripostiglio esterno risultava collocato un serbatoio in polietilene allacciato alla rete idrica.



Balcone lato cortile interno



Balcone lato cortile interno





## 5- PRECISAZIONI

Sulla scorta di quanto sin qui esposto, il compendio immobiliare non risulta pienamente rispondente ai titoli autorizzativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta e non risulta allineato con quanto presente nell'elaborato planimetrico catastale.

Le considerazioni a cui la scrivente giunge nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di calcolare i costi necessari al fine di ripristinare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato dall'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n°27191/5475-V° del 24.11.19 sono definiti dalle seguenti operazioni:

- la modifica degli spazi interni, con spostamento tramezzi e dei divisori non portanti, apertura chiusura e spostamento di porte, rientrano tra i lavori eseguibili con CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) indicati dall'art.3 comma 2 della L.R. 16/2016. Il tecnico dovrà asseverare l'elaborato progettuale, attestare la conformità dei lavori agli strumenti urbanistici PRG, ai regolamenti edilizi vigenti ed effettuare una denuncia di variazione presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Territorio, corrispondente ad un importo di spese tecniche pari a € 1.800,00. Nei casi in cui le opere sono già realizzate, la comunicazione sarà "tardiva", pertanto la CILA TARDIVA prevede il pagamento di una sanzione per tardata comunicazione pari a € 1000,00 da versare alla Tesoreria Comunale.
- Al fine di regolarizzare la posizione relativa la struttura precaria, ovvero opera realizzata in modo tale da essere facilmente removibile, posta a sud del balcone lato cortile interno, è possibile fare riferimento art. 20 della L.R. 4/2003; al comma 5 quest'ultima afferma che le disposizioni contenute nella legge si applicano anche per la regolarizzazione delle opere già realizzate. Unitamente alla consegna della relazione tecnica firmata da un professionista abilitato, il quale dovrà assicurarsi che l'opera rispetti le norme di sicurezza, urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti e che l'intervento non ricada su uno dei prospetti principali, come nel caso in specie risultante limitrofo ad un cortile interno. Necessita anche versare al Comune la quota di € 100,00 a titolo di diritti di segreteria più un ulteriore quota chiamata oblazione. L'ammontare di quest'ultima dipende dal modo in cui è realizzata la veranda. Nel caso in oggetto, la chiusura si trova a filo con l'eventuale piano o tettoia soprastante, pertanto sarà di € 25,00 mq. Considerato che la chiusura riguarda una superficie pari a mq. 1,20, l'oblazione ammonta ad € 30,00 circa. Oltre quanto sin qui esposto, per poter realizzare o sanare una veranda bisogna:
- presentare al comune una relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato allegando il pagamento dei diritti di segreteria, aggiornamento del catasto per un importo di spese tecniche pari a € 1.500,00.

Il tutto per un totale di € 4.430,00.

Diversamente qualora s'intende ripristinare lo stato dei luoghi alle disposizioni previste dagli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n°27191/5475-V° del 24.11.19, nonché alla planimetria castale, la scrivente giunge nell'ambito della presente relazione, in merito alla specifica esigenza di computare le specifiche lavorazioni al fine di poter definire i costi necessari delle seguenti operazioni:

- demolizione di tramezzo posto tra la saletta e la camera da letto a sud/ovest dell'abitazione,

demolizione della pavimentazione per la porzione compresa tra la saletta e la camera da letto prima indicata, realizzazione di tramezzi interni per riconfigurare il ripostiglio e la camera da letto posta a sud/ovest, intonaci interni per i nuovi tramezzi realizzati, pavimentazione per la superficie orizzontale prima demolita, collocazione delle due porte interne e la revisione dell'impianto elettrico.

- Rimozione della struttura precaria realizzata nel balcone prospiciente il cortile interno.

Sulla scorta della determinazione del costo di ripristino attraverso il computo metrico estimativo, facendo riferimento al prezzario Regione Sicilia vigente, si ritiene che l'importo dei lavori è pari a € 5.700,00 compreso di oneri necessari per il trasporto a discarica del materiale di risulta.

## 6- CONCLUSIONE

In risposta al quesito richiesto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliari, nell'Ordinanza del 23.03.2022, *"...descriva compiutamente le modifiche realizzate sull'immobile pignorato ed indichi i costi occorrenti al fine di ripristinare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale..."*

Sulla scorta di quanto riportato nel paragrafo "PRECISAZIONI" il CTU ha modo di ritenere che considerato che trattasi di opere difformi a quanto realizzato con Licenza Edilizia n°27191/5475-V° del 24.11.1954, ma regolarizzabili secondo la normativa vigente, per rendere conforme lo stato attuale dei luoghi a quanto riportato dall'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia, nonché alla planimetria catastale, occorre sostenere costi pari a € 4.430,00.

Ove fosse necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, riscontrato a seguito di sopralluogo eseguito il 17.06.2022, così come riportato dalla planimetria catastale, occorrerà sostenere costi pari a € 5.700,00 per opere murarie cui bisognerà aggiungere le spese tecniche pari a € 1.500,00.

Si allega:

- Licenza Edilizia n°27191/5475-V° del 24.11.1954
- Certificato di Agibilità del 24.09.1955
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Verbale di sopralluogo

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

San Cataldo, li 30/06/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scarantino Manila

