

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. 65/2018 Reg. Gen. Es.

Omissis

Contro:

Omissis

**RELAZIONE
ed allegati**

Località: Riesi (CL)

Data: marzo 2019



Ing. Filippo Maria Vitale



ITINERA Studio Associato

via Fra Giarratana, 32 - Caltanissetta - ☎ (0934) 551233 - fax (0934) 553268 - e-mail: vitale@itinera.org





ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. – Premessa	pag. 3
2. – Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
3. – Risposte ai quesiti peritali	pag. 5

Allegato A: *Visura storica dell'immobile*

Allegato B: *Estratto di mappa*

Allegato C: *Planimetria catastale*

Allegato D: *Attestazione comune di Rieti*



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL. MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

DOTT. FRANCESCO LAURICELLA



1 - PREMESSA.

Con decreto di fissazione di udienza emesso in data 28 novembre 2018, lo scrivente Ing. Filippo Maria Vitale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con il n. 543, veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 65/2018 Reg. Gen. dell'esecuzioni promossa da Deutsche Bank s.p.a.

L'incarico era conferito al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp. att. cpc:

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 catastate 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;



In data 30 novembre 2018 il sottoscritto si avvaleva della facoltà di accettazione secondo modalità telematica

L'udienza per la comparizione delle Parti era già stata fissata nel decreto di nomina per il 27 febbraio 2019.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Accettato l'incarico, lo scrivente provvedeva ad informare alle parti, tramite pec alla parte creditrice e lettera raccomandata alla parte esecutata, la data delle operazioni peritali di sopralluogo fissate per il giorno 07 dicembre 2018 nei luoghi in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, in via Altovino, 50-52.

Sul posto lo scrivente non rinveniva alcuno e stante alle notizie ricevute in zona, apprendeva che l'immobile era stato abbandonato da alcuni anni. In quell'occasione si procedeva ad un rilievo fotografico delle parti esterne.

In data 13 dicembre 2018 lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Riesi al fine di acquisire informazioni in merito alla destinazione urbanistica e all'esistenza di dichiarazione di agibilità, presentando formale richiesta.

Un ulteriore visita presso l'ufficio tecnico del comune di Riesi veniva eseguita in data 24 gennaio 2018 per ritirare la certificazione richiesta.

Lo scrivente assumeva informazioni dalle quali risultava che l'appartamento era inabitato da alcuni anni e che i proprietari si erano trasferiti all'estero. Ed invero tutti gli infissi esterni sono chiusi, l'impianto elettrico era disattivato (il citofono non funzionava) e dal prospetto era stato asportata l'unità esterna a servizio della pompa di calore. La lettera raccomandata non è stata mai ritirata, anzi è ritornata indietro per compiuta giacenza. In ragione di ciò lo scrivente depositava in data 16-17 gennaio 2019 istanza affinché la S.V. volesse impartire disposizioni in merito al prosieguo delle operazioni peritali e alla notifica della relazione peritale al debitore esecutato.

Con provvedimento del 26 febbraio 2019 la S.V. disponeva che il CTU accedesse all'immobile staggito avvalendosi dell'opera di un fabbro con ripristino della serratura ad operazioni ultimate, ponendo il costo delle suddette operazioni a carico del creditore procedente.

Ricevuto il menzionato provvedimento, lo scrivente prendeva contatti con i Carabinieri di Riesi, e in data 14 marzo 2019, si recava presso la locale stazione al fine di ricevere assistenza per l'accesso ai luoghi ovvero di acquisire informazioni in merito alla presenza nell'abitato di Riesi di familiari dei signori ...omissis... che fossero in possesso delle chiavi e consentire l'accesso ai luoghi.

I carabinieri riuscivano a rintracciare i genitori del sig. ...omissis... i quali, avendo le chiavi dell'immobile, ne consentivano l'accesso evitando così la forzatura della serratura.

L'accesso avveniva in data 20 marzo 2019. In quella circostanza lo scrivente, coadiuvato dal collega di studio Ing. Cataldo Pilato, procedeva ad una ricognizione dei luoghi e ad un rilievo fotografico.

Stante l'avvicinarsi della scadenza del tempo concesso per il deposito della relazione scritta, lo scrivente formulava istanza di proroga che la S.V. concedeva nella misura di 60 giorni.



3 – RISPOSTE AI QUESITI PERITALI.

Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operare 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.

Il bene pignorato consiste in un fabbricato sito a Riesi in via Altovino 50-52.

L'immobile è censito in catasto al foglio 34 particella n. 3511- 4127 graffate ,categoria A/4, classe 2, vani 6, rendita catastale € 185,92 intestato a:

...Omissis...

...omissis...

La visura storica catastale è inclusa nell'allegato A.

All'immobile si accede attraverso via Altovino entrato per i civici 50 e 52, ovvero attraverso la via Butera entrando al civico 51.



Stralcio del foglio di mappa

Il bene confina a Nord la proprietà (particella 3449) e la proprietà (particella 3512), a Est con la via soldato a Sud con la proprietà (particella 3674 e 3510; *rectius* nella planimetria catastale è erroneamente indicata la particella 351), a Ovest con la via Altovino. Le fotografie seguenti e lo stralcio del foglio di mappa (incluso nell'allegato B) sono di ausilio per una corretta ubicazione.





Prospetto su via Altovino



prospetto su via Butera



Vista aerea



Lo stato di conservazione risente della condizione che l'immobile risulta inabitato da alcuni anni. Non è attiva l'alimentazione elettrica e dal prospetto è stato rimosso l'unità di raffreddamento di una pompa di calore.

Per la valutazione dell'immobile si è fatto ricorso due criteri di stima in quanto il mercato immobiliare della zona presenta variabili alquanto pronunciate che lasciano margini di indeterminazione che vanno opportunamente corretti.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO. Ai fini della stima dell'immobile oggetto della presente perizia, si applica il *metodo Sintetico-Comparativo in base al valore di mercato*, che consiste nel valutare l'immobile oggetto della presente perizia paragonandolo ad altri aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Immobili simili hanno un valore compreso tra €/mq. 200,00 e €/mq. 400,00. Assumendo un valore unitario sensibilmente inferiore alla media dell'intervallo, pari a € 250,00/mq, per tenere conto delle differenze tra tre livelli e indicando in 180mq la superficie complessiva dei tre livelli, si ha: €/mq. 250,00 x mq. 180,00 = € 45.000,00.

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO. Si è ricorso al *procedimento analitico per capitalizzazione del reddito*: attraverso il reddito si ricava il prezzo d'uso, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato. Il metodo richiede di determinare preventivamente il tasso di capitalizzazione il quale se risulta basso vuol dire che il valore dell'immobile corrisponderà alla capitalizzazione di molti anni di reddito che il medesimo immobile produce; se invece il tasso è alto gli anni saranno di meno.

Tralasciando procedimenti di noiosa calcolazione, si ritiene di potere determinare il tasso di capitalizzazione nella misura del 5,0%. Pertanto posti i seguenti parametri:

$A_m = € 200,00$ canone mensile;

$S =$ Spese per manutenzione e gestione nel corso dell'anno pari al 10% del reddito lordo;

Si ottiene $R_l = A_m \times 12 = 200,00 \times 12 = 2.400,00$ euro

avendo indicato con R_l il reddito lordo al quale vanno detratte le spese nella misura del 5%.

Se ne deduce un reddito netto R_n pari a:

$R_n = (1 - S) \times R_l = 0,95 \times 2.400,00 \text{ euro} = 2.280,00 \text{ euro}$.

Capitalizzando il reddito netto con un tasso del 5,0 % si ottiene il valore capitale pari a:

euro $2.280,00 \times 100/5,0 = € 45.600,00$

VALUTAZIONE. Operando una comparazione dei valori ottenuti si ottiene che il valore dell'immobile in conto tondo è pari a € 45.300,00 (diconsi euro quarantacinquemila trecento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

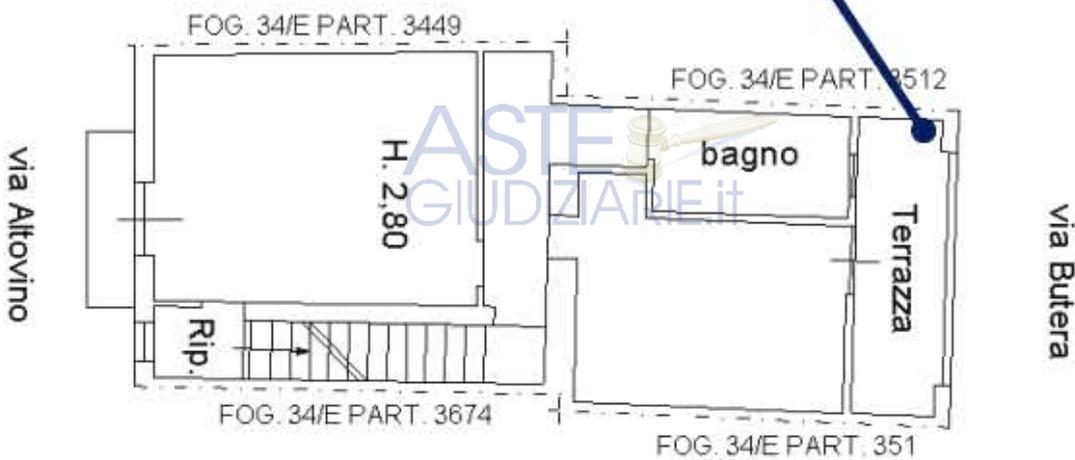
Il fabbricato sorge all'interno del centro abitato del comune di Riesi. E' accessibile dalla via Altovino e dalla via Butera parallela alla prima. Si eleva su tre livelli fuori terra e dalla planimetria catastale (cfr. Allegato C) si deduce che ogni piano è collegato mediante una rampa di scale. L'involucro edilizio è realizzato con una struttura mista in muratura portante, travi perimetrali in calcestruzzo armato. I prospetti esterni sono intonacati sebbene il rivestimento presenti in alcuni punti alcuni distacchi che fanno vedere la muratura retrostante e successive riprese.

Al piano terra in corrispondenza dell'apertura contrassegnato con il numero civico 50, il prospetto è stato oggetto di un intervento di rifacimento della parete con l'applicazione del solo strato di traversato senza coloritura.



Dalla via Butera è stato possibile osservare che il terzo livello presenta la chiusura della terrazza con un infisso composto da alcuni elementi in vetro poggianti su una struttura realizzata su laterizi forati non intonacati confinanti in entrambi i lati su innalzamenti con mattoni pressati. Nella parte destra del prospetto si scorge un piccolo infisso in pvc di colore bianco.





Raffronto tra stato di fatto e planimetria catastale

Dal confronto con la planimetria catastale, nella quale è riprodotta la superficie della terrazza si deduce che la planimetria fattuale non è conforme a alla planimetria catastale.

Le pavimentazioni interne sono miste. Alcuni vani presentano un gres porcellano, altri ambienti sono pavimentati con elementi in scaglie di marmo. Le pareti dei vani dei due livelli superiori sono intonacate, mentre quelle dei locali igienici e della cucina sono piastrellate.



Di seguito si riproducono alcune fotografie dell'immobile.



Locale piano terra



Servizi igienici a piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vano cucina piano primo



Servizio igienico piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Camera da letto piano secondo



Cameretta piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Rampa di scala



Veranda (terrazzo) piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

L'immobile non è abitato. La raccomandata dell'avviso di sopralluogo non è stata mai ritirata ed è ritornata allo scrivente CTU per compiuta giacenza.

Nel ventennio l'unità immobiliare ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Caltanissetta:

* **Ipoteca volontaria** iscritta in data 25 maggio 2007 ai n.ri 8415/1258 ...omissis...

* **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 22 settembre 2015 ai n.ri 9177/6960 ...omissis...

* **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 21 settembre 2018 ai n.ri 8850/7527 ...omissis...

L'immobile non è riconducibile ad un condominio e pertanto non si ravvisano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui beni e non sono stati contratti debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie.

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)

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1967 per cui non è possibile procedere alla verifica della regolarità edilizia e non esiste certificato di abitabilità.

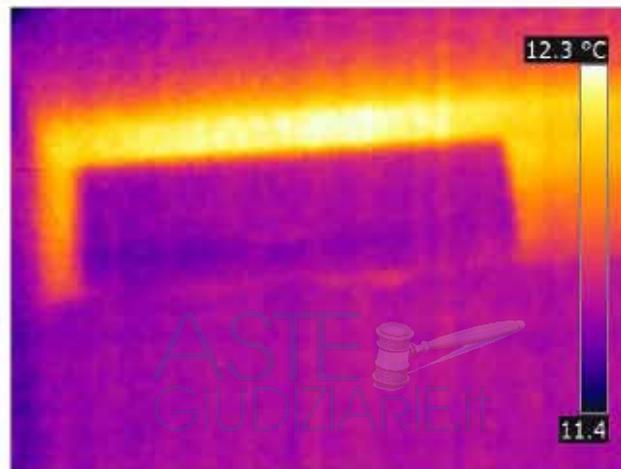
L'immobile ricade all'interno della zona omogenea B1, come zona adiacente il centro storico e



totalmente edificata, del piano regolatore generale approvato con decreto dell'assessorato regionale territorio ambiente del 30 luglio 2003 e ad oggi vigente.

Le prescrizioni esecutive dello strumento urbanistico prevedono che, in tali zone, con provvedimenti singoli sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento. In particolare gli interventi sugli edifici, possono realizzarsi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: densità edilizia m^3/m^2 9,00, altezza massima m. 11,00. Sono consentiti 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda.

Non esiste attestazione di prestazione energetica per l'immobile. Lo scrivente ha eseguito un rilievo termografico al fine di verificare alcuni ponti termici. Il termogramma riproduce la zona dell'imbottitura in corrispondenza dell'avvolgibile di un infisso, in cui si manifesta una discontinuità del flusso di calore tra l'interno e l'esterno maggiore rispetto al resto delle strutture, causando di conseguenza dei Punti Freddi.



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

L'immobile non risulta abusivo. Tuttavia si è riferito circa la mancanza di conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale in corrispondenza della copertura della terrazza ubicata in corrispondenza del secondo piano (terzo livello). La condizione del terrazzo può essere regolarizzata seguendo una delle tre modalità:

- rimuovere l'infisso e la copertura della terrazza, ripristinando l'originario stato dei luoghi;
- sfruttando ancora la cubatura disponibile che proviene dagli indici che le norme di attuazione dello strumento urbanistico del comune di Riesi destinano alla zona B1 e presentando istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della legge 47/1985), recepito nella regione Sicilia con legge regionale del 10 agosto 2016 n. 16;
- facendo ricorso alla legge regionale 16 aprile 2003 n. 4, articolo 20, che prevede la chiusura di



terrazze con strutture precarie fermo restando l'acquisizione preventiva dell'eventuale nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali.

A seconda della modalità delle procedure di ripristino scelte i tempi possono variare da 3 a 4 mesi e i costi della sanatoria possono stimarsi attorno ai 3.000 euro.



Nel corso delle ispezioni condotte all'ufficio tecnico del comune di Riesi non sono risultate istanze di sanatorie in corso.

Caltanissetta, 21 marzo 2019



Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Ing. Filippo Maria Vitale)





ALLEGATI

Allegato A: *Visura storica dell'immobile*

Allegato B: *Estratto di mappa*

Allegato C: *Planimetria catastale*

Allegato D: *Attestazione del comune di Rieti*

