TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Procedura Esecutiva Immobiliare n°07/2024

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

→ 1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ←

→ 2. Documentazione Fotografica ←

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. ROSARIA SABATINO

via Ruggero Settimo n°49, S. Caterina Villarmosa (CL), tel. 333-3922624

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

PREMESSA

A seguito dell'ordinanza del **Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco LAURICELLA** emessa il 12 Marzo 2024, la sottoscritta **Dott. Ing. Rosaria Sabatino** veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, prendeva conoscenza del mandato ed era invitata a prestare *giuramento telematico utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta, sottoscritto digitalmente*. Tale giuramento telematico veniva depositato il 16 Marzo 2023, potendo altresì, nei giorni successivi, scaricare la documentazione dal fascicolo telematico depositato dagli Avvocati Andrea Ferrandi e Andrea Frangipane.

Il detto mandato conferiva l'incarico dedotto dall'ordinanza ricevuta, i cui punti vengono di seguito riportati in toto e singolarmente nelle successive deduzioni del sottoscritto:

-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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

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 solo in prossimità dell'aggiudicazione (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;

-quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

-Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " CRITICITA' " se sussistano cause che ostino alla vendita ;

-Interloquire con riferimento 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.

ANALISI DELLE NOTE SCRITTE ACQUISITE

Dopo aver analizzato i documenti contenuti nel fascicolo telematico, la sottoscritta CTU individuava gli immobili pignorati dalla **Make Your Credit S.p.A. con sede in Brescia, Via Aldo Moro n°13 C.F. / P. I.V.A. 04111870988 quale mandataria con rappresentanza di Duomo SPV S.r.L., con sede in Conegliano (TV) Via V. Alfieri n°1 C.F. 04898440260**, per effetto del seguente pignoramento in atti:

-Pignoramento notificato in data 04-01-2024 e trascritto con Nota di Trascrizione n°66 del 15-01-2024, Reg. Gen. n. 600, Reg. Part. n. 520.

La suddetta trascrizione grava sul seguente debitore:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

- [redacted], nata a [redacted]

[redacted]

L'immobile urbano pignorato è il seguente:

- Immobile sito nel **Comune di CALTANISSETTA (B429)**, Via Padre Vincenzo Scuderi n°8 con circostante corte, Piano S1-T-1, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 91 Particella 906 Subalterno 4**, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7 vani;

Dopo aver analizzato il fascicolo telematico, la sottoscritta CTU insieme al custode del compendio pignorato Avv. Salvatore Alletto stabiliva di procedere al sopralluogo dell'immobile per i necessari controlli, al fine di una corretta valutazione dello stesso.

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E VERBALI REDATTI

Al fine di poter effettuare il sopralluogo negli immobili da stimare, la sottoscritta CTU, in collaborazione con il custode giudiziario Avv. Salvatore Alletto, fissava il giorno nel quale doveva effettuarsi il 1° sopralluogo che avveniva in data 12-04-2024, alle ore 15,30, nel Comune di Caltanissetta in via Scuderi n°8 alla presenza della [redacted] e del proprio CTP [redacted]; il sopralluogo si concludeva con la redazione del Verbale di sopralluogo in atti (vedere l'allegato 3 del fascicolo telematico **Verbale di sopralluogo 12-4-2024**).

Di seguito è stato effettuato un ulteriore sopralluogo in data 03-05-2024, visionando ulteriormente l'immobile ed onerando il CTP a fornire la documentazione urbanistica relativa all'immobile, già in parte consegnata durante il 2° sopralluogo. L'integrazione quasi completa è avvenuta in data 01-07-2024 (vedere **verbali 2-3-4**), precisando che è stato effettuato un altro sopralluogo di verifica in data 26-07-2024 (vedere **verbali 2-3-4**).

DOCUMENTI ACQUISITI DAL C.T.U.

Per una corretta stima da effettuare, la sottoscritta C.T.U. ha acquisito la documentazione urbanistica direttamente dal CTP in quanto progettista e direttore dei lavori del progetto e della variante per l'immobile in oggetto, effettuando altresì anche ricerche e visure

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

telematiche tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate ed il portale OMI.

Tutta la documentazione acquisita viene allegata in formato PDF.

DEDUZIONI DEL C.T.U.

In riferimento ai quesiti posti, il sottoscritto redige le seguenti deduzioni:

1)*-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.*

Il bene pignorato è il seguente e viene descritto in riferimento ai sopralluoghi effettuati.

L'Immobile è sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Padre Vincenzo Scuderi n°8 Piano S1-T-1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 91 Particella 906 Subalterno 4, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,0 vani (vedere gli allegati visura **DOC_1725153327** e **DOC_1725152949** e planimetria **PLN_205615374_1**), confinante con le seguenti particelle del Foglio 91: a nord con particella 423, ad est con particella 844, a sud con particella 861 e ad ovest con particella 869.

Il suddetto bene è intestato a [redacted] nata a [redacted], codice fiscale [redacted]

L'immobile è una abitazione posta su tre livelli, dei quali il piano S1 ed il piano terra collegati da scala interna di proprietà esclusiva, mentre il piano 1° è accessibile tramite scala esterna mobile.

È costituita da:

-Piano Seminterrato composto da n°2 stanze da letto, uno studio comunicante con portico esterno, un bagno, nonché un locale tecnico ed un garage. È presente altresì un locale sottoscala alla stessa quota del piano seminterrato, ma costituente locale accessorio non comunicante, nonché ampia zona destinata a verde e posteggi;

-Piano terra con ingresso dal giardino interno, composto da ampio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

salone, cucina, n°2 w.c., camera da letto, nonché portici ad ovest, pergolato e portico a nord, nonché veranda e fioriere ad est;

-Piano 1° costituito da ampia terrazza e locale tecnico accessibile tramite scala esterna mobile.

È presente alla quota di ingresso del piano terra un'ampia piscina dotata di locale tecnico e con ampio giardino, collegata con la corte del piano seminterrato tramite una scala esterna.

La sottoscritta CTU ha effettuato le necessarie ricerche dei valori OMI di seguito riportati:

VALORI OMI Anno 2023 Semestre 2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA
Comune: CALTANISSETTA
Fascia/zona: Periferica/CONTRADE: S. SPIRITO, S. GIULIANO, FIRRIO
Codice di zona: D10
Microzona catastale n.: 7
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	660	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	480	670	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	650	930	L	1,9	2,8	L

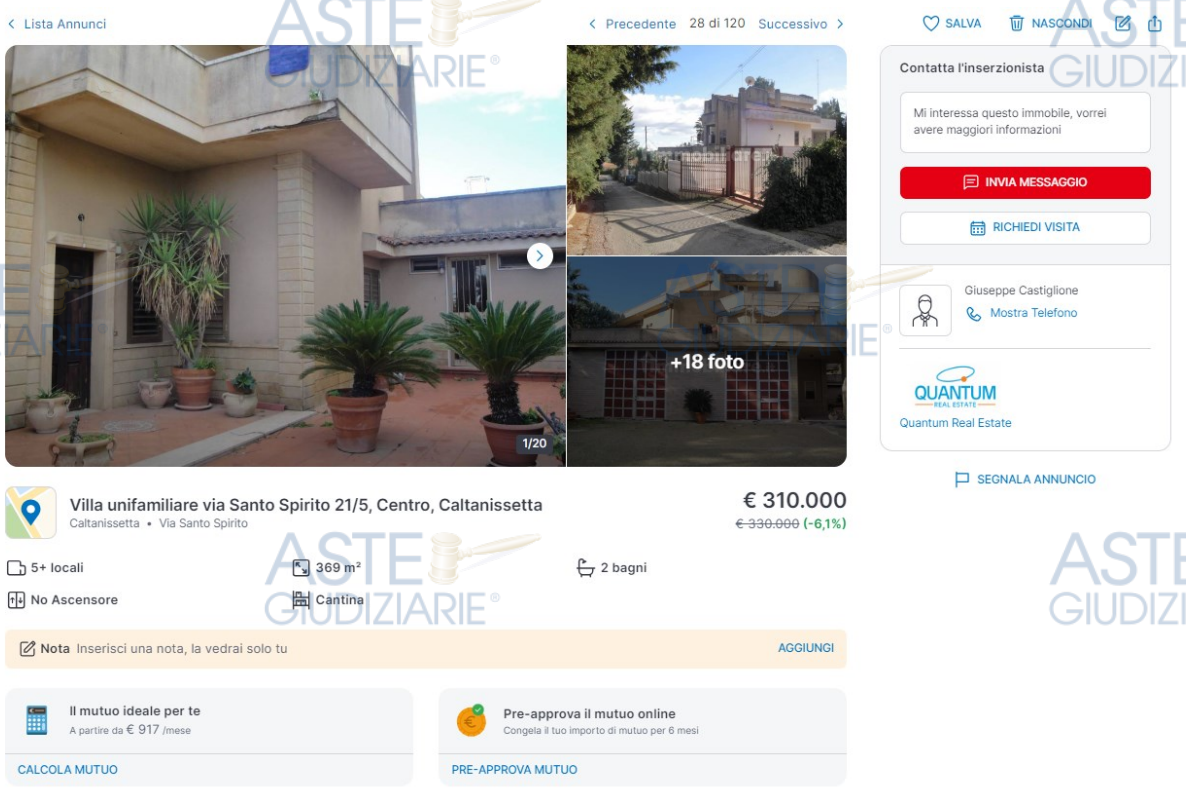
Dalla ricerca effettuata si ha che gli attuali annunci economici per il Comune di Caltanissetta riportano valori unitari che variano da un valore minimo pari a 836 €/m² per ville e villini di tipo economico a valori massimi pari a 1.600 €/m² per le abitazioni di maggiore pregio, non confermando di fatto i valori OMI prima riportati.

Si riportano di seguito le ricerche effettuate sul sito IDEALISTA.IT e IMMOBILIARE.IT relative agli annunci di vendita ed affitto di immobili simili a quello da stimare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

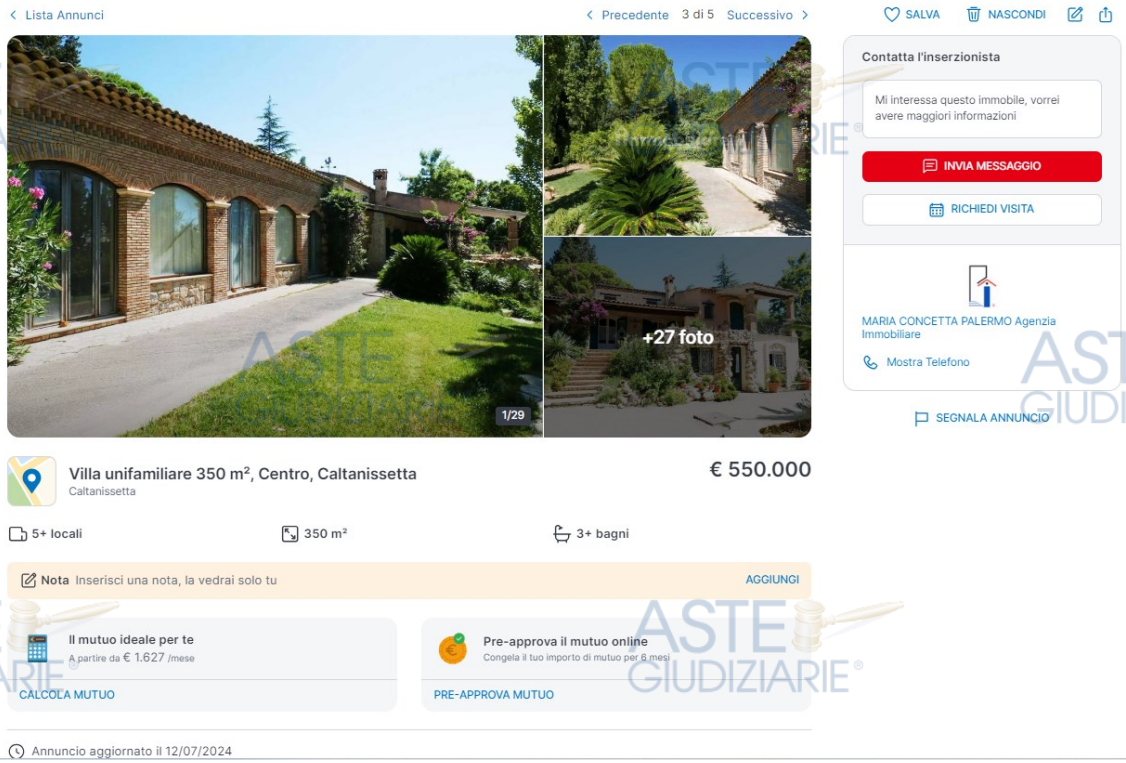
540.000 : 646 = 835,91 = 836 €/m²



310.000 : 369 = 840,10 = 840 €/m²

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



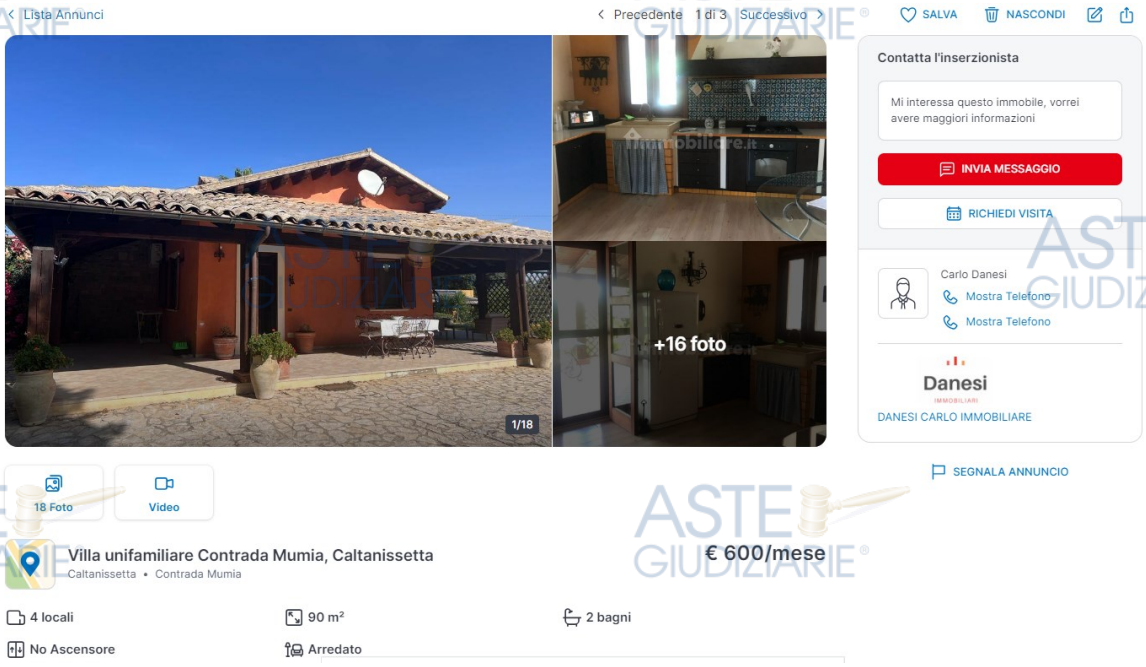
550.000 : 350 = 1571,42 = 1571 €/m²

400.000 : 250 = 1.600 €/m²

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Per gli affitti sono stati trovati annunci di immobili similari di molto superiori ai valori unitari OMI sopra riportati.



600 : 90 = 6,67 = 6,7 €/m²

600 : 110 = 5,45 = 5,5 €/m²

Dai suddetti valori è stato possibile elaborare gli allegati **S1 e S1-bis** con le dimensioni dell'immobile e la sua valutazione del valore di mercato congruo.

Dai calcoli effettuati si ricava un valore venale in cifra tonda pari a **580.000,00 €.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

2)-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.

L'Immobile è sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429) in Via Padre Vincenzo Scuderi n°8 Piano S1-T-1, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 91 Particella 906 Subalterno 4**, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,0 vani (vedere gli allegati visure attuale **DOC_1725153327**, storica **DOC_1725152949**, mappa **DOC_1761498454** e planimetria **PLN_205615374_1**), confinante con le seguenti particelle del Foglio 91: a nord con particella 423, ad est con particella 844, a sud con particella 861 e ad ovest con particella 869.

Il suddetto bene è intestato a [redacted], [redacted] [redacted], [redacted], [redacted]

L'immobile è una abitazione posta su tre livelli, dei quali il piano seminterrato e terra sono collegati da scala interna, mentre il piano primo è accessibile soltanto con scala esterna mobile.

Il **Piano Seminterrato** è composto da n°2 stanze da letto con ampie aperture verso il giardino esterno, una stanza studio comunicante con ampie aperture verso il giardino e verso un ampio portico esterno, un bagno, nonché un locale tecnico con apertura verso il vano studio.

Il piano seminterrato è collegato con un garage avente accesso diretto tramite porta REI120.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I suddetti vani sono accessibili tramite un corridoio collegato con una scala interna, con pavimentazione in pietra ornamentale, che consente l'accesso dal piano terra.

È presente alla quota del piano seminterrato un'ampia zona destinata a verde e posteggi.

Sempre al piano seminterrato, ma fuori dalla sagoma del fabbricato, è presente un locale sottoscala alla stessa quota del piano seminterrato, ma costituente locale accessorio non comunicante, costituito da un piccolo vano aperto su corte con annesso piccolo w.c., nonché un piccolo locale tecnico con serbatoio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Il **Piano terra** ha un ingresso dal giardino interno che consente di accedere ad un ampio salone ed alla cucina e ad un w.c.-lavanderia. È presente un piccolo incavo accanto la porta di ingresso per deposito abiti.

Dal salone si accede tramite disimpegno alla camera da letto con adiacente w.c. e antibagno.

Sono altresì presenti portici ad ovest, pergolato e portico a nord, nonché veranda e fioriere ad est, precisando che la scala di accesso al piano seminterrato si diparte dal salone del piano terra ed è costituita da un'unica rampa.

L'abitazione è dotata di una piscina di dimensioni pari a 5,00mx12,00m con locale tecnico adiacente e circondata da ampio giardino con accesso dal piano seminterrato tramite n°2 scale esterne poste una sul lato nord e l'altra sul lato sud.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Il **Piano 1°** è costituito da ampia terrazza pavimentata, dalla quale si accede al locale tecnico con tetto inclinato sul quale è stato collocato l'impianto fotovoltaico.

Il piano 1° è accessibile tramite scala esterna a pioli mobile.

Le rifiniture sono le seguenti:

pavimenti in gres porcellanato, porte in legno tamburato tranne la porta del locale tecnico e del locale garage del tipo antincendio REI120, w.c. con pareti in parte piastrellate, sistema di condizionamento dell'aria dotato di bocchette di immissione del flusso di aria a soffitto nonché riscaldamento a pavimento, infissi esterni in PVC rivestiti in alluminio nella parte esterna e dotati di triplo vetro antisfondamento con gas argon nonché dotati di sensori collegati con l'impianto antifurto, pareti tinteggiate con Ducotone, impianto domotico dotato di filodiffusione con casse audio double surround collegato con impianto stereo e collegabile con telefoni cellulari tramite apposite basi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 12V e a 220V collegato con un impianto fotovoltaico sul tetto del locale tecnico del piano primo di potenza pari a 8kW, precisando che vi è anche un impianto solare termico sempre sul tetto del piano primo in corrispondenza del portico-pergolato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale ed è dotato di n°2 vasche di accumulo di acqua potabile di 10.000 litri per un totale di 20.000 litri di acqua. Inoltre sono presenti n°3 vasche di raccolta delle acque piovane da 15.000 litri ciascuno per un totale di 45.000 litri.

Lo smaltimento dei liquami prodotti viene ancora provvisoriamente effettuato tramite un sistema costituito da fossa Imhoff e sistema di sub-irrigazione in attesa della realizzazione della fognatura di lottizzazione, nonché di quanto previsto per le opere di regimentazione idraulica nell'ATP n. 1871/2017 presso il Tribunale di Caltanissetta che ha generato la Causa Civile 887/2019 sempre presso il Tribunale di Caltanissetta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Le pareti esterne sono dotate di intonaco avente l'ultimo strato del tipo Li Vigni che non necessita di interventi di manutenzione in quanto in ottimo stato. La copertura è in parte a terrazza piana calpestabile ed in parte a falde inclinate in corrispondenza del tetto fotovoltaico.

L'immobile necessita di opere di ripristino dello stato fattuale rispetto a quello formale dell'accatastamento in quanto le opere difformi non possono essere sanate per effetto del provvedimento di diniego emesso dal Comune di Caltanissetta in data 30-01-2017 prot. N. 18373 (vedere l'allegato **Diniego 18373 del 30-01-2017**) in riferimento alla richiesta di regolarizzazione presentata in data 07-03-2016 prot. N. 18373 dalla debitrice [redacted] ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e dell'art. 18 della L.R. 4/2003.

Da tale provvedimento è scaturita l'ordinanza di demolizione n°128 del 12-04-2017 (vedere l'allegato **Ordinanza 128 del 12-04-2017**) contro la quale la debitrice ha effettuato il ricorso al TAR NRG 1153/2017 con il quale ha ottenuto la sospensiva dell'ordinanza di demolizione. Ma di seguito il TAR si è espresso con parere negativo e di fatto la debitrice si è rivolta al Consiglio di Stato e si è ancora in attesa di pronuncia (come riferito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

verbalmente dal CTP).

Le opere da ripristinare rispetto alla concessione edilizia del 2012 in variante riguardano il piano seminterrato, cioè:

-il ripristino dell'intercapedine in corrispondenza del garage con la ricostruzione del muro interno di dimensioni 5,55 x 2,50 x 0,40 in forati in laterizio e completato con rinzaffo e traversato con malta cementizia ed ultimo strato con malta di gesso e pittura idrorepellente (Ducotone), nonché lo spostamento della porta REI120 con ingresso dal parcheggio coperto, mediante lo smonto del telaio portante con la successiva ricollocazione come da planimetria mediante lo scasso nella muratura del telaio portante;

-il ripristino della zona destinata a parcheggio coperto, nel quale è stata realizzata una stanza da letto, mediante la demolizione dei tramezzi interni di dimensioni complessive pari a 7,05 x 2,70 x 0,10 nonché la rimozione dell'infisso a vetrata di dimensioni pari a 4,70 x 2,70, la ricostruzione del muro interno di dimensioni 4,70 x 2,70 x 0,40 in forati in laterizio e completato con rinzaffo e traversato con malta cementizia ed ultimo strato con malta di gesso e pittura idrorepellente (Ducotone) e la collocazione di n°2 porte REI120 di accesso alla scala nell'intercapedine ed al vano lavanderia;

-il ripristino dei locali cantina e lavanderia al posto dell'attuale studio e stanza da letto con lo spostamento di n°2 infissi esterni a vetrata delle dimensioni pari a 2,90 x 2,70 all'interno del portico da ripristinare con la conseguente demolizione di n°2 tramezzi divisori di dimensioni pari a 1,60 x 2,70 x 0,10;

-lo spostamento dell'infisso a vetrata del w.c. mediante lo smonto e la ricollocazione, avente dimensioni pari a 1,20 x 2,70, precisando che i tramezzi divisori interni saranno oggetto di CILA in sanatoria e pertanto non necessitano di demolizione;

-la chiusura del sottoscala lato sud, che collega la parte esterna del piano seminterrato con la piscina del piano terra, mediante tramezzatura di forati avente dimensioni di 1,50m x 2,50m x 0,10m rifinita con rinzaffo e traversato con malta cementizia ed ultimo strato con intonaco tipo Li

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Vigni, in attesa del recepimento totale da parte della Regione Siciliana della Legge 105/2024;

-lo spostamento della scala esterna adiacente il garage lato nord con il ripristino del terrapieno adiacente e la realizzazione della scala mediante una struttura in c.a. poggiata sul terreno opportunamente scavato e livellato con detrito di cava, nonché rivestimento con pietra ornamentale dei gradini e delle alzate;

-il ripristino della fioriera nella veranda del piano terra, lato est.

Si precisa che la scala interna di collegamento situata all'interno dell'intercapedine non deve essere demolita e spostata in quanto negli elaborati grafici della concessione edilizia in variante approvata risulta posizionata nel punto in cui si trova.

Inoltre al piano terra è necessario il ripristino del pergolato lato nord, in quanto realizzato coperto in maniera permanente per una profondità di 1,60m ed una lunghezza di 3,50m.

Per l'immobile sono state ottenute per la pratica n. 17967:

-la Concessione Edilizia n°4823 del 03-05-2011;

-la Concessione Edilizia in variante n°74464 del 23-05-2012;

-il Certificato di abitabilità del 31-01-2014.

L'immobile aveva 3 subalterni in riferimento alla divisione originaria e successivamente l'immobile è stato fuso in un unico immobile con la pratica DOCFA prot. n. CL0046020 del 30-05-2014 che coincide con l'attuale sub 4, ma non risultano comunicazioni all'UTC di tale fusione.

Si ribadisce che l'immobile dovrà essere ripristinato secondo le indicazioni della concessione edilizia originaria e di quanto indicato nella planimetria catastale il cui costo è stato calcolato nell'allegato **computo lavori f 91 p 906 sub 4** e risulta pari in c.t. a **€ 13.500,00.**

3)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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

; - 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.

Lo stato attuale di possesso del bene pignorato è dell'attuale debitrice:

[redacted]

Inoltre non vi è 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, in quanto i beni pignorati non possono essere ulteriormente ampliati;

-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.

Si ribadisce quanto già in precedenza indicato in riferimento alle opere di regimentazione idraulica nell'ATP n. 1871/2017 presso il Tribunale di Caltanissetta conclusa il 10-11-2018 (vedere l'allegato **Relazione di consulenza tecnica di ufficio** ed anche **PROPOSTA DI CONCILIAZIONE PROSPETTI RIEPILOGATIVI DELLE OPERE DA EFFETTUARE**) che ha generato la Causa 887/2019 sempre presso il Tribunale di Caltanissetta ancora in corso di definizione.

4)-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 solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati).

Per l'immobile sono state ottenute per la pratica n. 17967:

-la Concessione Edilizia n°4823 del 03-05-2011;

-la Concessione Edilizia in variante n°74464 del 23-05-2012;

-il Certificato di abitabilità del 31-01-2014.

L'immobile aveva 3 subalterni in riferimento alla divisione originaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

e successivamente l'immobile è stato fuso in un unico immobile con la pratica DOCFA prot. n. CL0046020 del 30-05-2014 che coincide con l'attuale sub 4, ma non risultano comunicazioni all'UTC di tale fusione.

Si ribadisce che l'immobile dovrà essere ripristinato secondo le indicazioni della concessione edilizia originaria e di quanto indicato nella planimetria catastale.

Dal certificato di abitabilità (allegato **abitabilità del 31-01-2014**) risulta l'indicazione di un certificato ACE del 27-05-2013 relativo agli immobili realizzati sub 2 e sub 3 iniziali, ma non risulta nel portale SI Energia (catasto energetico della Regione Sicilia) la redazione dell'APE per l'immobile attuale con il sub 4 oggetto di pignoramento.

Non vi sono terreni pignorati per i quali necessitava il certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile ha subito le modifiche già descritte ai piani seminterrato e terra, in risposta al quesito 2, le cui opere difformi possono essere sanate solo in parte con una CILA in sanatoria.

5)-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 ha subito le modifiche già descritte ai piani seminterrato e terra, in risposta al quesito 2, le cui opere difformi attualmente non possono essere sanate per effetto del provvedimento di diniego emesso dal Comune di Caltanissetta in data 30-01-2017 prot. N. 18373 in riferimento alla richiesta di regolarizzazione presentata in data 07-03-2016 prot. N. 18373 [redacted] ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e dell'art. 18 della L.R. 4/2003.

L'immobile pignorato presenta altre difformità che possono essere sanate con una **CILA in sanatoria avente una sanzione pari a € 1.000,00 e diritti di segreteria pari a € 10,00 e diritti tecnici pari a € 25,00.**

Tali opere difformi sono:

-la porta di accesso al locale tecnico del piano seminterrato con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

apertura dall'esterno modificata con un'apertura tramite porta REI 120 all'interno del vano studio;

-la mancata comunicazione della fusione degli immobili sub 1-2-3;

-la creazione di un piccolo incavo accanto la porta di ingresso del piano terra per deposito abiti;

Inoltre, per effettuare la pratica di sanatoria sono necessari, in riferimento alle dimensioni dell'immobile, le seguenti spese per il tecnico incaricato che dovrà redigere:

-la nuova planimetria catastale, del costo di € 500,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;

-la presentazione degli elaborati grafici della CILA, del costo di € 700,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;

-la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, del costo di € 300,00 + i.v.a. e cassa di previdenza;

-la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), del costo di € 300,00 + i.v.a. e cassa di previdenza.

Pertanto, **il costo totale delle spese tecniche** necessarie al fine di effettuare la pratica di sanatoria da presentare per l'immobile suddetto **è pari € 1.800,00 + i.v.a. e cassa di previdenza.**

6)-quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

Nella presente procedura gli immobili non rientrano nella vendita di proprietà superficiaria di immobili costruiti con edilizia agevolata ex Legge 22/10/1971 n°865.

7)-Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " CRITICITA' " se sussistano cause che ostino alla vendita.

Non sono presenti criticità per la vendita dell'immobile urbano oggetto della presente procedura, in riferimento alle difformità descritte al punto 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a

Invece per le difformità descritte al punto 2 sussiste la CRITICITÀ di dover ripristinare lo stato fattuale rispetto a quello formale dell'accatastamento in quanto le opere difformi non possono essere sanate per effetto del provvedimento di diniego emesso dal Comune di Caltanissetta in data 30-01-2017 prot. N. 18373 in riferimento alla richiesta di regolarizzazione presentata in data 07-03-2016 prot. N. 18373 dalla [redacted] ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e dell'art. 18 della L.R. 4/2003, dal quale è scaturita l'ordinanza di demolizione n°128 del 12-04-2017 contro la quale la debitrice ha effettuato il ricorso al TAR NRG 1153/2017 con il quale ha ottenuto la sospensiva dell'ordinanza di demolizione.

CONCLUSIONI DEL C.T.U.

La sottoscritta **Dott. Ing. Rosaria SABATINO,** nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°7/2024, R.G. Tribunale di Caltanissetta, per effetto del mandato prima esplicitato, redige le seguenti conclusioni iniziali riassunte nel seguente punto relativo all'immobile inserito nella presente procedura che potrà essere posto in vendita con il seguente lotto:

LOTTO N°1 DELL'IMPORTO A BASE D'ASTA DI 580.000,00 €

Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA (B429), Via Padre Vincenzo Scuderi n°8 con circostante corte, Piano S1-T-1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 91 Particella 906 Subalterno 4, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7 vani.

La sottoscritta CTU rassegna la presente relazione iniziale, avendo espletato il mandato conferito con i quesiti posti in udienza, allegando su files separati la documentazione prima richiamata.

Caltanissetta, 03-09-2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Dott. Ing. Rosaria SABATINO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABATINO ROSARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29722a