TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Procedura Esecutiva Immobiliare n°07/2024

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

→ 1. Deduzioni alle Osservazioni dell'Avvocato della debitrice ←

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. ROSARIA SABATINO

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

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

PREMESSA

A seguito della PEC ricevuta in data 18-09-2024 dal difensore della debitrice regolarmente costituito, la sottoscritta **Dott. Ing. Rosaria Sabatino** redige le seguenti deduzioni alle osservazioni inserite dal citato Avv. [redacted] nel file [redacted] ***- Osservazioni alla CTU integrata bozza 15-09-2024 1.***

Il file contiene varie osservazioni che di seguito vengono analizzate puntualmente così come indicato dal Giudice della procedura esecutiva in oggetto.

ANALISI DELLE OSSERVAZIONI

Dopo aver analizzato le osservazioni si deduce quanto di seguito.

In riferimento alla presenza del collaboratore Dott. Ing. Claudio Matraxia, si ricorda all'avvocato di parte che *In tema di consulenza tecnica d'ufficio, il consulente può avvalersi dell'opera di esperti specialisti, al fine di acquisire, mediante gli opportuni e necessari sussidi tecnici, tutti gli elementi di giudizio, senza che sia necessaria una preventiva autorizzazione del giudice, né una nomina formale, purché egli assuma la responsabilità morale e scientifica dell'accertamento e delle conclusioni raggiunte dal collaboratore e fatta salva una valutazione in ordine alla necessità del ricorso a tale esperto "esterno" svolta successivamente dal giudice* (come da Sentenza di Cassazione Civile Sez. III n. 16471 del 15-07-2009).

Di fatto, l'Ing. Matraxia si è limitato a collaborare con il CTU nel rilevare le dimensioni interne e soprattutto le caratteristiche salienti degli impianti tecnologici dell'immobile e ad acquisire (vedasi verbale n°3 del 01-07-2024) la documentazione già richiesta nel sopralluogo del 03-05-2024 ed indicata nel relativo Verbale n°2. La sottoscritta CTU si è poi assunta la responsabilità *morale e scientifica dell'accertamento e delle conclusioni raggiunte dal collaboratore* firmando la perizia già inviata e che non sarà chiesto alcun importo ad aggravio della procedura.

Risulta altresì non corretto quanto indicato dall'Avvocato [redacted] in riferimento alla circostanza che l'Ing. Matraxia ha partecipato *"attivamente*

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

alle operazioni da effettuare, con richiesta ed acquisizione di documentazione (anche in assenza dell'esperto, come risulta da verbale redatto)"., in quanto il Giudice dell'Esecuzione potrà leggere chiaramente dal verbale n°3 che lo stesso si è limitato all'acquisizione della documentazione già richiesta ed indicata nel verbale n°2 nonché all'acquisizione della documentazione relativa ai procedimenti incardinati al Tribunale di Caltanissetta che riguardano l'immobile.

Peraltro la sottoscritta CTU è stata costretta di seguito ad inviare la seguente PEC di sollecito al CTP I[redacted] il giorno 08-07-2024 per comunicare: "*di avere necessità di completare il sopralluogo dell'immobile di proprietà* [redacted] *In riferimento all'accesso alla terrazza la invito a predisporre il tutto per consentirne la visita e* ***di consegnare gli elaborati già richiesti nonchè i modelli presentati al NCEU per la fusione dei precedenti subalterni catastali.***".

In riferimento alle successive osservazioni relative alla valutazione dell'immobile che a parere dell'[redacted] sono superficiali in quanto "*L'esperto nel suo incarico non ha rispettato i dettami esposti nel decreto di nomina, …* " ed inoltre "*collega il suo studio a non meglio precisate indicazioni di valore di alcuni immobili assunte da alcuni siti web, in particolare IDEALISTA.IT e IMMOBILIARE.IT, nei quali non risultano indicati gli elementi fondamentali posti alla base di un corretto confronto con l'immobile in questione….*" ed inoltre sottolinea che "*Nessun riferimento neanche sulla datazione degli annunci presi in esame*", la sottoscritta CTU evidenzia che il quesito del Giudice dell'Esecuzione risulta estremamente chiaro ed esaustivo, in quanto si chiede al CTU di:

- 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;

Come da relazione già depositata, la sottoscritta CTU ha chiaramente risposto ai suddetti quesiti posti così come potrà il GE prenderne atto dalla lettura della relazione depositata. Di fatto, anche lo stesso

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] ha evidenziato che nella relazione di CTU *L'esperto in definitiva, esaminati i valori OMI, utilizza gli avvisi di vendita trovati sul web per sostenere la tesi, condivisa nella conclusione ma non certamente nella sua sostanziale applicazione, che* ***l'immobile in questione non può essere classificato secondo i parametri OMI****.*

Ma [redacted] ed anche il CTP [redacted], non forniscono elementi utili alla valutazione dell'immobile, come ci si aspetterebbe da osservazioni tecniche supportate da valori oggettivi dimostrati da una reale documentazione di fatto non prodotta dall'avvocato e neanche dal CTP [redacted].

[redacted] si limita ad affermare che il CTU *Non entra nel merito delle particolari specifiche caratteristiche dell'immobile che è caratterizzato, invece, da una progettazione e realizzazione, energetica e funzionale, eseguita mediante una tipologia costruttiva particolare ed unica nel panorama edilizio locale (e non), da un utilizzo di materiali particolari di alta qualità e di caratteristiche uniche ed innovative dei quali è stata data notizia all'esperto sin dalla prima visita sui luoghi e dei quali è disponibile la specifica documentazione. Inoltre, l'esperto descrive solo sommariamente l'impiantistica dell'immobile, omettendo così una descrizione attenta e puntuale di tutti gli impianti presenti (certamente non ordinari) e della loro funzionalità.*

Ma in realtà, come potrà verificare il GE, nella relazione di CTU è stata effettuata una descrizione puntale dell'immobile con i suoi impianti e le sue rifiniture rendendo di fatto non necessarie ulteriori visite di sopralluogo visto che le caratteristiche dell'immobile sono state già visualizzate dal CTU, mentre nelle osservazioni prima citate nulla viene integrato in merito all'impiantistica ed ai materiali utilizzati nonostante si dichiari che è disponibile la specifica documentazione.

In seguito [redacted] critica il mancato approfondimento tecnico delle "***difformità edilizie presenti".***

Egli elenca le opere da ripristinare in riferimento alla Ordinanza n°128 del 12-04-2017, chiedendo altresì chiarimenti in riferimento agli interventi *"per i quali si chiede che l'esperto chiarisca le motivazioni di un eventuale intervento di ripristino non richiesto".*

Ma di fatto risulta che le opere di un intervento non richiesto dalla

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

suddetta ordinanza sono di fatto necessarie al ripristino della situazione fattuale rispetto alla situazione formale, così come chiaramente richiesto dal GE nel secondo quesito del mandato ricevuto.

Altra osservazione [redacted] è relativa al computo metrico estimativo effettuato dal CTU per il ripristino delle opere difformi rispetto alla Concessione Edilizia del 23-05-2012. Egli dichiara che *"Entrando nel merito di tale quantificazione la stessa appare sommaria, incompleta ed economicamente non aderente al reale costo degli interventi"*, ma di fatto non giustifica tale affermazione con elementi concreti su quali voci si ha una descrizione sommaria e soprattutto non indica il reale costo degli interventi, indicazione più consona al CTP ingegnere anch'essa assente.

Inoltre viene soprattutto indicata la descrizione relativa al ripristino della scala esterna come da concessione, ma tale affermazione denota una mancata analisi del progetto approvato e del quale si è ottenuta l'abitabilità. [redacted] non si avvede che in adiacenza al garage era già prevista una zona a verde (vedasi l'allegato **tav 6 CE 74464 del 23-05-2012** fornita dal CTP) e pertanto alcune lavorazioni sono state ritenute già sicuramente effettuate dal progettista (l'attuale CTP). Inoltre, anche in questo caso l'avvocato non fornisce una sua valutazione concreta dei costi delle lavorazioni citate, ma si limita soltanto a descriverle di fatto in maniera generica. Si ritiene comunque di modificare il computo metrico con l'aggiunta del 20% relativo agli imprevisti sempre possibili nei lavori edili in quanto mancante, considerando anche nel trasporto a discarica gli sfabbricidi relativi allo spostamento della citata scala esterna (vedere l'allegato **computo lavori f 91 p 906 sub 4 - definitivo**).

Altra critica effettuata d[redacted] è relativa ai *"criteri di stima adottati per la valutazione dell'immobile"* criticando quanto indicato nell'Allegato S1, ed in particolare nella riduzione della superficie non residenziale al 60%.

Ma tale coefficiente di riduzione è di fatto per legge utilizzato nella tabella del calcolo degli oneri di concessione della Legge 10/1977 e

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

nel calcolo delle Superfici non residenziali (SnR) indicate nella Legge 47/85 (prima legge sulla sanatoria).

Inoltre [redacted] non tiene conto che tale riduzione nell'Allegato S1 è relativa in gran parte ad ambienti aperti ed in piccola parte ad ambienti chiusi non utilizzabili per la residenza. In riferimento alle superfici non residenziali di cantina, w.c. e lavanderia citate come errore del CTU, [redacted] non analizza in maniera corretta sempre il citato Allegato S1 in quanto tali superfici sono state inserite tra le superfici utili residenziali e quindi calcolate al 100%. L'avvocato commette anche l'errore di considerare gli ambienti di cantina, lavanderia, w.c. e garage quali ambienti che *"possiedono potenzialità edilizie legate alla applicazione di normative specifiche (L.R. 16/2016) che possono consentire un utilizzo residenziale di questi ambienti che ne presentano tutte le caratteristiche"*, ma non tiene conto dell'Ordinanza n. 128 del 12-04-2017 già citata dallo stesso in precedenza, nella quale il Comune di Caltanissetta ordina la demolizione a propria cura e spese delle opere edilizie realizzate per il recupero abitativo del piano seminterrato e delle pertinenze dell'immobile pignorato nonché di ripristinare lo stato dei luoghi, il tutto ai sensi del D.P.R. 380/2001 recepito proprio dalla L.R. 10-08-2016 n°16.

Anche la critica all'utilizzo dei valori OMI per il calcolo del saggio di capitalizzazione risultano inesatte e generiche in quanto [redacted] non indica la correzione secondo lui necessaria e che poteva essere indicata dal CTP tecnico [redacted], ma ciò non è avvenuto. Di fatto l'utilizzo OMI è risultato necessario in quanto si basa su dati certi sulle compravendite di immobili, così da rendere più aderente alla realtà il saggio **r** di capitalizzazione calcolato. Di contro l'avvocato Calà, ed anche il CTP ingegnere, potevano effettuare il calcolo secondo loro corretto utilizzando i valori di mercato indicati nell'Allegato S1-bis, potendo così ottenere un valore pari a:

6,00 €/m² x 12 mesi = 72 €/m²

72 €/m² / 1.200,00 €/m² = 0,06 = 6%

cioè un valore peggiore rispetto a quello calcolato dalla sottoscritta CTU.

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

Pertanto si è preferito utilizzare valori certi con percentuale del 3,57%, la quale percentuale collocata al denominatore della frazione aumenta notevolmente il valore dell'immobile per tenere conto delle caratteristiche di lusso dell'immobile pignorato.

Anche la critica relativa alla percentuale del 28% è infondata in quanto è il risultato della somma di percentuali ben specificate e che si applicano nelle valutazioni come da dettami di base dei corsi di estimo in ingegneria. Inoltre il valore di mercato utilizzato è maggiore di quello OMI proprio per tenere conto della particolarità dell'immobile.

L'ulteriore critica sulla valutazione sintetica risulta non corretta in quanto la ricerca effettuata risulta esaustiva e coerente con il mercato attuale che risulta abbastanza contratto e stagnante nelle compravendite e nei valori di mercato, come ben noto sia all'avvocato che al CTP ingegnere.

La sottoscritta CTU, in riferimento alla critica sulla descrizione degli spazi esterni di pag. 7, precisa che nella valutazione dell'immobile ha tenuto conto anche delle caratteristiche esterne dell'immobile.

[redacted] dichiara che *"l'esistente impianto fotovoltaico di 8 Kw non risulta di proprietà dell'esecutata ma di proprietà terza."*, senza però indicare la ditta proprietaria.

Altra critica effettuata d[redacted] è relativa alla mancata *"corretta attenzione sulle criticità che possono incidere sul valore del bene e comunque ostacolare la vendita"*. Ma tale attenzione ed indicazione è stata correttamente effettuata nella relazione iniziale di CTU nella pagina 19 in risposta al quesito n°2, nella pagina 23 in risposta al quesito n°3 posto dal GE: infatti nella relazione iniziale sono stati citati la **Relazione di consulenza tecnica di ufficio** ed anche la **PROPOSTA DI CONCILIAZIONE PROSPETTI RIEPILOGATIVI DELLE OPERE DA EFFETTUARE**, redatti dal CTU Ing. Sparacino per l'ATP 1871/2017 e forniti dal CTP, che si allegano alla presente.

L'Avvocato Calà evidenzia altresì che:

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

"*Dallo studio peritale redatto dal CTU incaricato ing. Sparacino in sede di ATP n.1871/2017 si riporta la quantificazione economica che, se confermata nella causa R.G. 887/2019, comporterebbe danni in proprietà* [redacted] *ari ad €.155.000 oltre IVA e danni di comparto a cura e spese dei lottizzanti (tra i quali l'esecutata) pari ad € 345.000 oltre IVA (vedasi relazione CTU – Ing. Sparacino agli atti allegata).*".

Ma [redacted] non entra nel merito della quota spettante alla *Lottizzazione* [redacted] (odierno CTP) in riferimento all'importo complessivo di 155.000,00 € + 345.000,00 € = 500.000,00 €, perché in realtà dal prospetto riepilogativo dell'Ing. Sparacino è possibile calcolare la quota a carico della suddetta lottizzazione che potrebbe variare da un minimo di **39.000,00 €** ad un massimo di **48.771,50 €.**

Inoltre, in riferimento alla critica relativa all'omissione degli "*obblighi in solido assunti dalla odierna esecutata in forza di un atto sottoscritto con il Comune di Caltanissetta dai partecipanti ai piani di lottizzazione di cui fa parte l'edificio oggetto di valutazione.*", si precisa che tali obblighi non sono stati indicati nella Relazione Notarile del 17-01-2024, né sono stati forniti in maniera cartacea dal CTP [redacted] durante i sopralluoghi e d[redacted] nelle sue osservazioni.

Si prende comunque atto di quanto scrive lo stesso [redacted] nelle pagine 8-9 delle sue osservazioni, che comunque non hanno in allegato proprio l'atto di obbligo:

Infatti con atto di obbligo gli allora lottizzanti (e per loro i successivi acquirenti, e tra questi la odierna esecutata) si sono impegnati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti nell'ampliamento della strada privata di accesso ai lotti, all'illuminazione del comparto, alla realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde ed inoltre alla realizzazione di un impianto fognario con sollevamento che dai lotti in questione si colleghi alla esistente fognature lungo la via Santo Spirito, distante circa cinquecento metri.

Per la realizzazione di tali lavori il Comune di Caltanissetta ha più volte diffidato i lottizzanti alla loro esecuzione ed ha attivato tutte le procedure necessarie per l'esecuzione in danno. I soggetti coinvolti hanno presentato, mediante il tecnico incaricato, procedure di Permesso di Costruire sia per la realizzazione di un impianto fognario di sollevamento a servizio degli edifici facenti parte del comparto edilizio sia per il completamento delle opere di urbanizzazione consistenti nell'ampliamento della strada privata di accesso ai lotti, nella illuminazione pubblica del comparto, nella realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde. La richiesta

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

è sospesa presso il Comune di Caltanissetta perché come già accennato il Comune ha attivato la procedura di esecuzione in danno alla quale sono seguiti ricorsi presso il Tribunale Amministrativo Regionale da parte di alcuni lottizzanti e perché lo stesso Comune di Caltanissetta è parte convenuta nel procedimento giudiziario in corso promosso dalla prof. Chiara Tornatore per presunti danni alla sua proprietà.

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.

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, conferma le 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 le presenti deduzioni alle osservazioni ricevute dalla parte debitrice tramite [redacted] (vedere l'allegato [redacted] **- Osservazioni alla CTU integrata bozza 15-09-2024 1** al quale sono stati allegati i files **SUAP-MDA - richiesta permesso di costruire fognatura via Scuderi, SUAP-MDA - richiesta permesso di costruire opere urbanizzazione via Scuderi, SUAP-ricevuta - permesso di costruire opere urbanizzazione via Scuderi** e **SUAP-ricevuta permesso costruire fognatura via Scuderi**), allegando altresì alla presente:

-la **tav 6 CE 74464 del 23-05-2012;**

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

-la **Relazione di consulenza tecnica di ufficio** e la **PROPOSTA DI CONCILIAZIONE PROSPETTI RIEPILOGATIVI DELLE OPERE DA EFFETTUARE** redatti dall'Ing. Sparacino;

-il **computo lavori f 91 p 906 sub 4 – definitivo** che risulta, compreso di spese tecniche, pari in c.t. a **€ 17.000,00.**

Caltanissetta, 02-10-2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Dott. Ing. Rosaria SABATINO

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