



Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 73 / 2023 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione Dott. Lauricella Francesco



XXX



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Caltanissetta lì 01/04/2024



Il C.T.U.

Arch. Valerio Vincenzo Bellini



1) PREMESSA E MANDATO CONFERITO

Con ordinanza del 14/11/2023 il Giudice Lauricella Francesco nominava il sottoscritto Dott. Arch. Valerio Bellini iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caltanissetta con il n. 762 quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.73 / 2023 R.G.Es. promossa dalla "XXX" contro "XXX".

Il 15/11/2023 veniva prestato giuramento di rito in modalità telematica inviando apposito modulo.

Dopo il giuramento veniva esaminata dal sottoscritto la documentazione della procedura esecutiva immobiliare in esame.

L'III.mo Giudice ha sottoposto al sottoscritto i seguenti quesiti 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 catastale 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 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;

- redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo

ultimo termine, al creditore precedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a specifica e separata nota dedicata alla "notifica dell'atto peritale a parte debitrice", nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti.

Il sottoscritto CTU, al fine di produrre la documentazione tecnica necessaria alla conoscenza dell'immobile, ha consultato:

- l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare ispezioni ipotecarie;
- l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizi Catastali per effettuare visure e ricerche;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi per richiedere certificati e documenti ufficiali;
- agenti immobiliari, OMI, siti specializzati nelle compravendite immobiliari.

Il sopralluogo, fissato dal sottoscritto CTU per il 01/12/2023 presso l'immobile sito in via Cavour n.107 (ex 111) a Riesi (CL) dandone comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A/R, è avvenuto regolarmente, come debitamente descritto nel verbale allegato, alla presenza dello scrivente, della debitrice e del suo coniuge oltre che del custode giudiziario.

2) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si riportano i documenti presi in esame:

- *documenti provenienti dal fascicolo di causa:*

Busta: 15210100 – Atto di pignoramento immobiliare (08/09/2023)

Busta: 15240142 - Istanza di vendita (12/10/2023)

Busta: 15624879 – Relazione iniziale illustrativa del custode giudiziario (05/12/2023)

- *documenti contenuti nella relazione iniziale illustrativa:*

- 1) Certificato stato di famiglia **XXX** (coniuge dell'esecutata);
- 2) Certificati residenza, **XXX, XXX** e famiglia;
- 3) Nota al Comune di Riesi relativa al pagamento tributi non dovuti dalla quale si evince che due immobili in questione sono stati ceduti in comodato di uso gratuito a due dei figli;

- documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- 4) ispezione ipotecaria relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 5, sub 6, sub 7;
- 5) nota di trascrizione alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Registro generale n. 4803 Registro particolare n. 1142 Presentazione n. 90 del 26/03/2010 relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 5, sub 6, sub 7;

- documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizi Catastali:

- 6) visure per immobile relative agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 5, sub 6, sub 7;
- 7) planimetrie catastali relative agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 5, sub 6, sub 7;
- 8) estratto di mappa catastale relativo agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 5, sub 6, sub 7;

- documenti relativi all'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi:

- 9) richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i. protocollo n.17148 del 28/11/2023 relativa al rilascio della concessione edilizia, il certificato di abitabilità ed il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di stima;
- 10) risposta del Comune di Riesi protocollo n. 1298 del 30/01/2024 nella quale si attesta che "il certificato di abitabilità non risulta agli atti dell'ufficio". Dal suddetto comune sono stati prodotti la concessione edilizia ed il certificato di destinazione urbanistica.

3) OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 01/12/2023 presso l'abitazione della debitrice sita in Riesi (CL) in via Cavour n. 107 (ex 111) secondo quanto stabilito dallo scrivente CTU e comunicato alle parti per mezzo raccomandata A/R e posta elettronica certificata.

In tale visita iniziata alle ore 10,00, così come specificato nel verbale di inizio azioni peritali, era presente, oltre allo scrivente, la debitrice **XXX**, il coniuge **XXX** ed il custode giudiziario Avv. Caramazza Luigia. Nel corso del sopralluogo sono stati raccolti dati ed informazioni concernenti lo stato dei luoghi ed in particolare è stato effettuato il rilievo metrico degli immobili oggetto di stima oltre che ad una documentazione fotografica dettagliata di ogni singolo vano.

4) RISPOSTE AI QUESITI

Convenzionalmente, da qui in poi, gli immobili oggetto di stima saranno così identificati:

- **"immobile 1"** per identificare l'appartamento in via Cavour n. 107 (ex 111) a Riesi (CL) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 5 (piano primo);

– “**immobile 2**” per identificare l'appartamento in via Cavour n. 107 (ex 111) a Riesi (CL) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 6 (piano secondo);

– “**immobile 3**” per identificare l'appartamento in via Cavour n. 107 (ex 111) a Riesi (CL) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 7 (piano terzo).

I quesiti sono stati puntualmente riportati per consentire una analitica e dettagliata risposta:

- *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 catastale 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 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;

L'immobile 1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 34 part 1443 sub 5 è situato nel comune di Riesi in via Cavour n.107 (ex 111), primo piano; confina con due vie cittadine, via Cavour e via Infantone, ed altre due ditte, Martorana Rosario ed Eredi Malgioglio. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, lavanderia, ripostiglio, corridoio e tre balconi. Per una descrizione più puntuale dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica ed al rilievo planimetrico allegati.

Questa porzione cittadina del comune di Riesi, ormai ampiamente consolidata, ha conosciuto la sua massima espansione negli anni ottanta. Non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.) e le condizioni igieniche e di salubrità sono buone. La zona è servita da illuminazione pubblica. Vi è la

presenza delle seguenti infrastrutture: corrente elettrica, telefono, acqua e gas. Inoltre sono presenti in zona diversi esercizi commerciali.

L'edificio è stato costruito nel 1978 ed è costituito, complessivamente, da quattro piani fuori terra per un totale di 3 abitazioni; a piano terra è presente un box che, però, non è oggetto di codesta esecuzione immobiliare.

La porzione di terreno su cui sorge il fabbricato è pianeggiante e l'immobile gode di una buona illuminazione nonostante la distanza con gli edifici circostanti non sia considerevole. La struttura del fabbricato è intelaiata in cemento armato con tompagni latero-cementizzi. Non è presente l'ascensore ma la scala risulta comoda e ben fatta.

L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'appartamento sono buone. Lo stato di manutenzione generale è ottimo. Le pareti ed il soffitto dei locali sono tinteggiate con idropittura di vari colori mentre le pareti del bagno sono rivestite da ceramica smaltata. L'altezza interna è di 3,00 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. I pavimenti sono in gres. Gli infissi sono in legno a singolo vetro e persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è a gas metano con caldaia autonoma ed i terminali di erogazione sono radiatori in alluminio su pareti non isolate. La produzione di acqua calda sanitaria è demandata alla caldaia a gas. Il fabbricato è dotato di citofono parla-ascolta con apri porta elettrico e di antenna TV centralizzata. L'impianto elettrico è funzionante. Gli impianti in generale sono di tipo ordinario ed adeguati all'uso dell'immobile.

Per calcolare la consistenza dell'appartamento in metri quadrati verrà utilizzato il principio che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria ed in particolare verrà utilizzato per calcolare la superficie commerciale e la superficie utile netta, dati fondamentali per la vendita e la stima degli immobili.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

La misurazione della superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). Mentre la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo, come balconi, terrazze e similari, si determina fino al contorno esterno considerando un coefficiente di omogeneizzazione che, nel caso in esame dei balconi, è pari al 30% della superficie. Quindi:

$$\text{Superficie balconi (non omogeneizzata)} = 6,57 + 3,29 + 2,28 = 12,14 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie coperta} = 159,34 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale totale} = 159,34 + ((6,57 + 3,29 + 2,28) \times 0,3) = 162,98 \text{ mq}$$

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Vi è la superficie utile linda e la superficie utile netta. La superficie utile linda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Mentre la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27/07/1978). Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze di uso esclusivo e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole prima enunciate per la superficie commerciale. Per i valori relativi alla superficie utile netta di ogni ambiente si rimanda al rilievo allegato. Quindi:

$$\text{Superficie utile netta totale} = 135,37 + ((6,57 + 3,29 + 2,28) \times 0,3) = 139,01 \text{ mq}$$

Bisogna specificare che non vi è conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi. I costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale risultano pari a circa 450 €.

Dal momento che si tratta di un immobile incluso in un edificio abitato esclusivamente dalla esecutata e dai suoi familiari, non risultano tabelle millesimali relative alla ripartizione delle spese e non si possono quindi supporre spese ordinarie o straordinarie che rimarranno a carico dell'acquirente.

Dalle risultanze delle visure catastali il bene risulta, in piena proprietà, di XXX. Dalla relazione iniziale illustrativa del custode giudiziario si evince, in una nota relativa al pagamento di tributi, che l'immobile 1, in data 27/07/2004, è stato ceduto in comodato di uso gratuito al proprio figlio XXX per farne l'abitazione principale dello stesso. Tale dichiarazione non è però presente nella suddetta relazione.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della certificazione di abitabilità, le risultanze dell'accesso agli atti amministrativi effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Riesi, sono le seguenti: concessione in sanatoria n. 336/86 rilasciata il 30/03/2000 relativa agli immobili al primo, secondo e terzo piano (allegata); certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che l'immobile 1 ricade in zona A, tipologia G (allegato); secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Riesi, non risulta Certificato di Abitabilità relativo alla suddetta concessione in sanatoria. Di massima si può stimare un costo pari a 600€ per la segnalazione certificata di abitabilità oltre a circa 1.000 € per quanto riguarda la conformità di tutti gli impianti tecnologici, documenti necessari ed indispensabili per il rilascio del certificato di abitabilità. Non è presente il certificato energetico APE; si stima un costo pari a 250 € per la redazione dello stesso. Si suggerisce di produrre codesto certificato APE solo in prossimità della aggiudicazione così come predisposto dal giudice.

L'immobile non risulta, in ogni caso, in tutto o in parte, abusivo. Per quanto riguarda l'adempimento delle pratiche relative alla regolarizzazione catastale, alla segnalazione certificata di abitabilità ed alla redazione del certificato energetico APE, si stima un tempo pari circa a 4 mesi.

L'immobile non risulta costruito con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865.

Criterio e metodo di stima

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire ai beni in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, il sito astegiudiziarie.it e tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico-comparativo; l'immobile è stato comparato ad altri immobili con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, facenti parte della stessa zona o di zone limitrofe della città e nello stesso periodo temporale della stima in questione. Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova l'immobile, l'ubicazione specifica, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, è stato stabilito un valore per mq di superficie commerciale (€/mq) che è stato utilizzato come parametro di riferimento per stabilire il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima.

Tramite l'indagine di mercato esperita si è appurato che, per appartamenti in vendita nella stessa zona dell'immobile in oggetto, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di

compravendita si aggira intorno a 600 €/mq di superficie commerciale. In base alle considerazioni sulla scelta del metodo di stima ed a seguito dell'indagine di mercato svolta, lo scrivente ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, ritiene equo elaborare la quotazione sopra rilevata tramite un coefficiente di differenziazione relativo all'età della costruzione ed allo stato di manutenzione generale (interno ed esterno) pari a 0,85. Quindi il più probabile valore unitario effettivo è:

$$600 \text{ € / mq} \times 0,85 = 510 \text{ € / mq}$$

Quindi:

$$\text{Valore di mercato} = 510 \text{ € / mq} \times 162,98 \text{ mq} = 83.120 \text{ €}$$

Dal valore di mercato dobbiamo sottrarre le spese relative alla regolarizzazione dell'immobile:

$$\text{Spese regolarizzazione} = \text{conformità catastale} + \text{segnalazione certificata di abitabilità} + \text{conformità impianti} + \text{APE} = 450 \text{ €} + 600 \text{ €} + 1.000 \text{ €} + 250 \text{ €} = 2.300 \text{ €}$$

Quindi il più probabile valore di mercato, sottratte le spese di regolarizzazione, è:

$$83.120 \text{ €} - 2.300 \text{ €} = \mathbf{80.820 \text{ €}}$$

L'immobile 2 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 34 part 1443 sub 6 è situato nel comune di Riesi in via Cavour n.107 (ex 111), secondo piano; confina con due vie cittadine, via Cavour e via Infantone, ed altre due ditte, Martorana Rosario ed Eredi Malgioglio. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, corridoio e tre balconi. Per una descrizione più puntuale dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica ed al rilievo planimetrico allegati.

Questa porzione cittadina del comune di Riesi, ormai ampiamente consolidata, ha conosciuto la sua massima espansione negli anni ottanta. Non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.) e le condizioni igieniche e di salubrità sono buone. La zona è servita da illuminazione pubblica. Vi è la presenza delle seguenti infrastrutture: corrente elettrica, telefono, acqua e gas. Inoltre sono presenti in zona diversi esercizi commerciali.

L'edificio è stato costruito nel 1978 ed è costituito, complessivamente, da quattro piani fuori terra per un totale di 3 abitazioni; a piano terra è presente un box che, però, non è oggetto di codesta esecuzione immobiliare.

La porzione di terreno su cui sorge il fabbricato è pianeggiante e l'immobile gode di una buona illuminazione nonostante la distanza con gli edifici circostanti non sia considerevole. La struttura del fabbricato è intelaiata in cemento armato con tompagni latero-cementizzi. Non è presente l'ascensore ma la scala risulta comoda e ben fatta.

L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'appartamento sono buone. L'appartamento è stato interessato da un incendio che lo ha fortemente danneggiato; quindi lo stato di manutenzione generale è attualmente in fase di ristrutturazione. Le pareti ed il soffitto dei locali sono stati investiti dalle fiamme e sono attualmente allo stato grezzo. L'altezza interna è di 3,00 m. Il pavimento è in battuto di cemento. Gli infissi sono in legno a singolo vetro e persiane in legno. Gli impianti non sono presenti in quanto in fase di ristrutturazione.

Per calcolare la consistenza dell'appartamento in metri quadrati verrà utilizzato il principio che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione

ordinaria ed in particolare verrà utilizzato per calcolare la superficie commerciale e la superficie utile netta, dati fondamentali per la vendita e la stima degli immobili.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

La misurazione della superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). Mentre la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo, come balconi, terrazze e similari, si determina fino al contorno esterno considerando un coefficiente di omogeneizzazione che, nel caso in esame dei balconi, è pari al 30% della superficie. Quindi:

$$\text{Superficie balconi (non omogeneizzata)} = 6,57 + 3,29 + 5,62 = 15,58 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie coperta} = 159,34 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale totale} = 159,34 + ((6,57 + 3,29 + 5,62) \times 0,3) = 164,00 \text{ mq}$$

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Vi è la superficie utile linda e la superficie utile netta. La superficie utile linda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Mentre la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27/07/1978). Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze di uso esclusivo e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole prima enunciate per la superficie commerciale. Per i valori relativi alla superficie utile netta di ogni ambiente si rimanda al rilievo allegato. Quindi:

$$\text{Superficie utile netta totale} = 137,53 + ((6,57 + 3,29 + 5,62) \times 0,3) = 142,19 \text{ mq}$$

Bisogna specificare che non vi è conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi. I costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale risultano pari a circa 450 €.

Risulta inoltre una diversa dimensione del balcone prospiciente su Cortile Cavour. Per ovviare a questa difformità si dovrà procedere con una Scia in sanatoria con un costo pari all'incirca a 700 €, 516 € di sanzione pecuniaria, 100 € di diritti di segreteria.

Dal momento che si tratta di un immobile incluso in un edificio abitato esclusivamente dalla esecutata e dai suoi familiari, non risultano tabelle millesimali relative alla ripartizione delle spese e non si possono quindi supporre spese ordinarie o straordinarie che rimarranno a carico dell'acquirente.

Dalle risultanze delle visure catastali il bene risulta, in piena proprietà, di XXX. Dalla relazione iniziale illustrativa del custode giudiziario si evince, in una nota relativa al pagamento di tributi, che l'immobile 2, in data 27/07/2004, è stato ceduto in comodato di uso gratuito al proprio figlio XXX per farne l'abitazione principale dello stesso. Tale dichiarazione non è però presente nella suddetta relazione.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della certificazione di abitabilità, le risultanze dell'accesso agli atti amministrativi effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Riesi, sono le seguenti: concessione in sanatoria n. 336/86 rilasciata il 30/03/2000 relativa agli immobili al primo, secondo e terzo piano (allegata); certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che l'immobile 2 ricade in zona A, tipologia G (allegato); secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Riesi, non risulta Certificato di Abitabilità relativo alla suddetta concessione in sanatoria. Di massima si

può stimare un costo pari a 600€ per la segnalazione certificata di abitabilità oltre a circa 1.000 € per quanto riguarda la conformità di tutti gli impianti tecnologici, documenti necessari ed indispensabili per il rilascio del certificato di abitabilità. Non è presente il certificato energetico APE; si stima un costo pari a 250 € per la redazione dello stesso. Si suggerisce di produrre codesto certificato APE solo in prossimità della aggiudicazione così come predisposto dal giudice.

L'immobile non risulta, in ogni caso, in tutto o in parte, abusivo. Per quanto riguarda l'adempimento delle pratiche relative alla regolarizzazione catastale, alla Scia in sanatoria, alla segnalazione certificata di abitabilità ed alla redazione del certificato energetico APE, si stima un tempo pari circa a 4 mesi.

L'immobile non risulta costruito con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865.

Criterio e metodo di stima

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire ai beni in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, il sito astegiudiziarie.it e tenendo in considerazione, inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico-comparativo; l'immobile è stato comparato ad altri immobili con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, facenti parte della stessa zona o di zone limitrofe della città e nello stesso periodo temporale della stima in questione. Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova l'immobile, l'ubicazione specifica, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, è stato stabilito un valore per mq di superficie commerciale (€/mq) che è stato utilizzato come parametro di riferimento per stabilire il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima.

Tramite l'indagine di mercato esperita si è appurato che, per appartamenti in vendita nella stessa zona dell'immobile in oggetto, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno a 600 €/mq di superficie commerciale. In base alle considerazioni sulla scelta del metodo di stima ed a seguito dell'indagine di mercato svolta, lo scrivente ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, ritiene equo elaborare la quotazione sopra rilevata tramite un coefficiente di differenziazione relativo all'età della costruzione ed allo stato di manutenzione generale (interno ed esterno) pari a 0,60. Quindi il più probabile valore unitario effettivo è:

$$600 \text{ € / mq} \times 0,60 = 360 \text{ € / mq}$$

Quindi:

$$\text{Valore di mercato} = 360 \text{ € / mq} \times 164,00 \text{ mq} = 59.040 \text{ €}$$

Dal valore di mercato dobbiamo sottrarre le spese relative alla regolarizzazione dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Spese regolarizzazione} &= \text{conformità catastale} + \text{scia in sanatoria} + \text{sanzione pecuniaria} + \\ &+ \text{diritti di segreteria} + \text{segnalazione certificata di abitabilità} + \text{conformità impianti} + \text{APE} = 450 \text{ €} \\ &+ 700 \text{ €} + 516 \text{ €} + 100 \text{ €} + 600 \text{ €} + 1.000 \text{ €} + 250 \text{ €} = 3.616 \text{ €} \end{aligned}$$

Quindi il più probabile valore di mercato, sottratte le spese di regolarizzazione, è:

$$59.040 \text{ €} - 3.616 \text{ €} = 55.424 \text{ €}$$



L'immobile 3 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 34 part 1443 sub 6 è situato nel comune di Riesi in via Cavour n.107 (ex 111), secondo piano; confina con due vie cittadine, via Cavour e via Infantone, ed un'altra ditta, Martorana Rosario. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina abitabile, un bagno, corridoio e due terrazze. Per una descrizione più puntuale dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica ed al rilievo planimetrico allegati.

Questa porzione cittadina del comune di Riesi, ormai ampiamente consolidata, ha conosciuto la sua massima espansione negli anni ottanta. Non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.) e le condizioni igieniche e di salubrità sono buone. La zona è servita da illuminazione pubblica. Vi è la presenza delle seguenti infrastrutture: corrente elettrica, telefono, acqua e gas. Inoltre sono presenti in zona diversi esercizi commerciali.

L'edificio è stato costruito nel 1978 ed è costituito, complessivamente, da quattro piani fuori terra per un totale di 3 abitazioni; a piano terra è presente un box che, però, non è oggetto di codesta esecuzione immobiliare.

La porzione di terreno su cui sorge il fabbricato è pianeggiante e l'immobile gode di una buona illuminazione nonostante la distanza con gli edifici circostanti non sia considerevole. La struttura del fabbricato è intelaiata in cemento armato con tomppagni latero-cementizi. Non è presente l'ascensore ma la scala risulta comoda e ben fatta.

L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'appartamento sono buone. Lo stato di manutenzione generale è buono. Le pareti ed il soffitto dei locali sono tinteggiate con idropittura di colore bianco mentre le pareti del bagno sono rivestite da ceramica smaltata. L'altezza interna varia da 2,20 m a 3,00 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. I pavimenti sono in gres. Gli infissi sono in alluminio a singolo vetro e persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è a pompe di calore. La produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico. Il fabbricato è dotato di citofono parla-ascolta con apri porta elettrico e di antenna TV centralizzata. L'impianto elettrico è funzionante. Gli impianti in generale sono di tipo ordinario ed adeguati all'uso dell'immobile.

Per calcolare la consistenza dell'appartamento in metri quadrati verrà utilizzato il principio che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria ed in particolare verrà utilizzato per calcolare la superficie commerciale e la superficie utile netta, dati fondamentali per la vendita e la stima degli immobili.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

La misurazione della superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). Mentre la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo, come balconi, terrazze e simili, si determina fino al contorno esterno considerando un coefficiente di omogeneizzazione che, nel caso in esame dei balconi, è pari al 30% della superficie. Quindi:

$$\text{Superficie balconi (non omogeneizzata)} = 20,28 + 20,75 = 41,03 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie coperta} = 111,83 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale totale} = 111,83 + ((20,28 + 20,75) \times 0,3) = 123,91 \text{ mq}$$

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Vi è la superficie utile linda e la superficie utile netta. La superficie utile linda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Mentre la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27/07/1978). Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze di uso esclusivo e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole prima enunciate per la superficie commerciale. Per i valori relativi alla superficie utile netta di ogni ambiente si rimanda al rilievo allegato. Quindi:

$$\text{Superficie utile netta totale} = 94,11 + ((20,28+20,75) \times 0,3) = 106,19 \text{ mq}$$

Bisogna specificare che non vi è conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale in quanto risulta la presenza di una finestra in più nel vano cucina. Per ovviare a questa difformità si dovrà procedere con una Scia in sanatoria con un costo pari all'incirca a 700 €, 516 € di sanzione pecuniaria, 100 € di diritti di segreteria.. I costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale, relativi ad un nuovo accatastamento, risultano pari a circa 450 €.

Dal momento che si tratta di un immobile incluso in un edificio abitato esclusivamente dalla esecutata e dai suoi familiari, non risultano tabelle millesimali relative alla ripartizione delle spese e non si possono quindi supporre spese ordinarie o straordinarie che rimarranno a carico dell'acquirente.

Dalle risultanze delle visure catastali il bene risulta, in piena proprietà, di XXX ma, dalla visura, Cassaro Agata nata a Canicattì il 07/08/1924, risulta usufruttuaria. L'esecutata riferisce che tale Cassaro Agata risulta deceduta. Si dovrà, quindi, procedere alla relativa voltura calcolata in circa 100 €.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della certificazione di abitabilità, le risultanze dell'accesso agli atti amministrativi effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Riesi, sono le seguenti: concessione in sanatoria n. 336/86 rilasciata il 30/03/2000 relativa agli immobili al primo, secondo e terzo piano (allegata); certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che l'immobile 3 ricade in zona A, tipologia G (allegato); secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Riesi, non risulta Certificato di Abitabilità relativo alla suddetta concessione in sanatoria. Di massima si può stimare un costo pari a 600€ per la segnalazione certificata di abitabilità oltre a circa 1.000 € per quanto riguarda la conformità di tutti gli impianti tecnologici, documenti necessari ed indispensabili per il rilascio del certificato di abitabilità. Non è presente il certificato energetico APE; si stima un costo pari a 250 € per la redazione dello stesso. Si suggerisce di produrre codesto certificato APE solo in prossimità della aggiudicazione così come predisposto dal giudice.

L'immobile non risulta, in ogni caso, in tutto o in parte, abusivo. Per quanto riguarda l'adempimento delle pratiche relative alla regolarizzazione catastale, alla Scia in sanatoria, alla segnalazione certificata di abitabilità, alla voltura catastale ed alla redazione del certificato energetico APE, si stima un tempo pari circa a 4 mesi.

L'immobile non risulta costruito con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865.

Criterio e metodo di stima

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire ai beni in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, il sito astegiudiziarie.it e tenendo in considerazione,

inoltre, i valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico-comparativo; l'immobile è stato comparato ad altri immobili con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, facenti parte della stessa zona o di zone limitrofe della città e nello stesso periodo temporale della stima in questione. Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova l'immobile, l'ubicazione specifica, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, è stato stabilito un valore per mq di superficie commerciale (€/mq) che è stato utilizzato come parametro di riferimento per stabilire il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima.

Tramite l'indagine di mercato esperita si è appurato che, per appartamenti in vendita nella stessa zona dell'immobile in oggetto, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno a 600 €/mq di superficie commerciale. In base alle considerazioni sulla scelta del metodo di stima ed a seguito dell'indagine di mercato svolta, lo scrivente ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, ritiene equo elaborare la quotazione sopra rilevata tramite un coefficiente di differenziazione relativo all'età della costruzione ed allo stato di manutenzione generale (interno ed esterno) pari a 0,75. Quindi il più probabile valore unitario effettivo è:

$$600 \text{ € / mq} \times 0,75 = 450 \text{ € / mq}$$

Quindi:

$$\text{Valore di mercato} = 450 \text{ € / mq} \times 123,91 \text{ mq} = 55.760 \text{ €}$$

Dal valore di mercato dobbiamo sottrarre le spese relative alla regolarizzazione dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Spese regolarizzazione} &= \text{conformità catastale} + \text{scia in sanatoria} + \text{sanzione pecuniaria} + \\ &\text{diritti di segreteria} + \text{segnalazione certificata di abitabilità} + \text{conformità impianti} + \text{voltura} + \\ &\text{APE} = 450 \text{ €} + 700 \text{ €} + 516 \text{ €} + 100 \text{ €} + 600 \text{ €} + 1.000 \text{ €} + 100 \text{ €} + 250 \text{ €} = 3.716 \text{ €} \end{aligned}$$

Quindi il più probabile valore di mercato, sottratte le spese di regolarizzazione, è:

$$55.760 \text{ €} - 3.716 \text{ €} = \mathbf{52.044 \text{ €}}$$

Quindi il costo totale per i tre immobili è il seguente:

$$\mathbf{\text{Immobile 1} + \text{Immobile 2} + \text{Immobile 3} = 80.820 \text{ €} + 55.424 \text{ €} + 52.044 \text{ €} = 188.280 \text{ €}}$$

Si suggerisce la vendita separata degli immobili oggetto di stima in quanto la distribuzione e le situazioni peculiari degli stessi consentono tale ipotesi.

CRITICITA'

Le difficoltà inerenti codesta relazione di stima sono consistite:

- la risposta tardiva del comune di Riesi relativamente all'accesso agli atti con conseguente allungamento dei tempi di tutto il processo di stima;

– la mancanza del certificato di abitabilità di tutti e tre gli immobili con conseguente calcolo, di natura puramente ipotetica, del tempo necessario per regolarizzare la situazione in quanto necessitano anche i certificati di conformità di tutti gli impianti tecnologici;

- stessa cosa dicasi per la conformità catastale in quanto le difformità comporteranno anche il pagamento di una sanzione pecunaria ed, anche in questo caso, il calcolo, puramente ipotetico, del tempo necessario per adempiere a tali doveri;
- la situazione fattuale dell'immobile 2, investito da un incendio ed in fase di ristrutturazione, ha comportato una approfondita ricerca per addivenire al più probabile valore di mercato.

In ogni caso si precisa che, ottemperate le procedure sopra descritte, non esistono abusi sostanziali tali da impedire la vendita degli immobili.

Allegati:

- 1) visure per immobile relative agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 5, sub 6, sub 7;
- 2) planimetrie catastali relative agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio di mappa 34 particella 1443 sub 5, sub 6, sub 7;
- 3) richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i. protocollo n.17148 del 28/11/2023 relativa al rilascio della concessione edilizia, il certificato di abitabilità ed il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di stima;
- 4) risposta del Comune di Riesi protocollo n. 1298 del 30/01/2024 nella quale si attesta che "il certificato di abitabilità non risulta agli atti dell'ufficio". Dal suddetto comune sono stati prodotti la concessione edilizia ed il certificato di destinazione urbanistica, allegati;
- 5) verbale di sopralluogo del 01/12/2023;
- 6) codesta relazione di stima;
- 7) rilievo planimetrico;
- 8) documentazione fotografica;
- 9) notifica dell'atto peritale a parte debitrice;
- 10)certificati di residenza e nota ufficio tributi

Caltanissetta lì 01/04/2024

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Valerio Vincenzo Bellini

