



Tribunale di Caltanissetta

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 97 / 2023 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione Dott. Lauricella Francesco



CONTRO



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

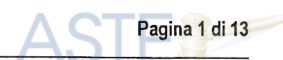


Caltanissetta li 01/04/2025



Il C.T.U.

Arch. Valerio Vincenzo Bellini



1) PREMESSA E MANDATO CONFERITO

Con ordinanza del 15/05/2024 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. 97/ 2023 R.G.Es. promossa dalla " " contro " " .

Il 18/05/2024 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 operare la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;
- 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 superficaria 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 superficaria 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

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

- 1) ispezione ipotecaria relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio di mappa 21 particella 1004 sub 3, sub 4, sub 5;
- 2) nota di trascrizione alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Registro generale n. 92 Registro particolare n. 87 Presentazione n. 2 del 03/01/2024 relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio di mappa 21 particella 1004 sub 3, sub 4, sub 5; mentre sub 1 e sub 2 sono beni comuni non censibili.

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

- 3) visure per immobile relative agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio di mappa 21 particella 1004 sub 3, sub 4, sub 5;
- 4) estratto di mappa catastale relativo agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio di mappa 21 particella 1004 sub 3, sub 4, sub 5;

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

- 5) richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i., protocollo n.3768 del 20/05/2024, relativa al rilascio della concessione edilizia, il certificato di abitabilità ed il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di stima;
- 6) risposta del Comune di Resuttano, protocollo n. 3995 del 28/05/2024, con la quale si trasmette copia della concessione edilizia n.21/2005 e si attesta che "il certificato di abitabilità non è stato rilasciato". "Si fa presente, inoltre, che detto immobile ricade nella z.t.o. C1 del vigente PRG".

3) OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 15/01/2025 presso l'abitazione della debitrice sita in Resuttano (CL) in Contrada Chiusa Marcato s.n.c. 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 15,10, così come specificato nel verbale di inizio azioni peritali, era presente, oltre allo scrivente, la debitrice la signora Giuseppa ed il custode giudiziario Avv. Narbone Maria Rita. 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 accessibile.

4) RISPOSTE AI QUESITI

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

- **"immobile 1"** per identificare l'appartamento in Contrada Chiusa Marcato s.n.c. a Resuttano (CL) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio di mappa 21 particella 1004 sub 3 (piano terra);
- **"immobile 2"** per identificare l'appartamento in Contrada Chiusa Marcato s.n.c. a Resuttano (CL) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio di mappa 21 particella 1004 sub 4 (piano primo);

ultimo termine, al creditore procedente, 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 Resuttano per richiedere certificati e documenti ufficiali;
- agenti immobiliari, OMI, siti specializzati nelle compravendite immobiliari.

Il sopralluogo, rimandato più volte a causa della rinuncia del custode giudiziario, è stato fissato dal sottoscritto CTU per il 15/01/2025 presso l'immobile sito in Contrada Chiusa Marcato s.n.c. a Resuttano (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, della madre della debitrice 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: 15240142 - Istanza di vendita (12/10/2023)

Busta: 15762600 – Atto di pignoramento immobiliare (16/11/2023)

Busta: 15826684 – Relazione notarile (08/01/2024)

Busta: 18714256 – Relazione iniziale illustrativa del custode giudiziario (19/03/2025)

– **“immobile 3”** per identificare l'appartamento in Contrada Chiusa Marcato s.n.c. a Resuttano (CL) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio di mappa 21 particella 1004 sub 5 (piano secondo).

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 superficiale 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 superficiale in proprietà piena ed esclusiva;

L'immobile 1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio 21 part 1004 sub 3 è situato nel comune di Resuttano (CL) in Contrada Chiusa Marcato s.n.c., piano terra; fa parte di un fabbricato isolato di tre piani che insiste su un piccolo appezzamento di terreno; confina con una via cittadina denominata *Contrada Chiusa Marcato* oltre che con altre porzioni di terreno su cui insistono altrettanti fabbricati isolati. Questo immobile è composto da un unico ambiente con tre aperture ed un vano scala che porta ai piani superiori; il vano scala risulta, però, tompagnato e ciò impedisce l'accesso agli altri piani. Catastalmente l'immobile è censito in categoria *“F/3: unità in corso di costruzione”*. 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 Resuttano, in fase di consolidamento, attualmente sta registrando una crescita urbanistica lenta ma costante; fa parte della Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) C1, aree localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, caratterizzate dalla presenza di edilizia rada distribuita in un territorio che ha quasi del tutto perduto le sue originarie connotazioni agricole. 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. Non sono presenti in zona molti esercizi commerciali.

L'edificio è stato costruito nel 2005 ed è costituito, complessivamente, da tre piani fuori terra con copertura a doppia falda.

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

L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'immobile sono buone. Lo stato di manutenzione generale è buono. Le pareti ed il soffitto dei locali sono tinteggiati con idropittura. L'altezza interna è di 3,10 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. I pavimenti sono in gres. L'infilso è in alluminio a singolo vetro e le due grandi porte in ferro sono adeguate all'uso di un magazzino. L'impianto elettrico è l'unico impianto presente e funzionante in quanto si tratta di un immobile ancora in fase di costruzione.

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 mezzzeria 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:

Superficie coperta = 159,16 mq

Superficie commerciale totale = 159,16 mq

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Vi è la superficie utile lorda e la superficie utile netta. La superficie utile lorda 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:

Superficie utile netta totale = 143,45 mq

Dal momento che si tratta di un immobile incluso in un fabbricato isolato di pertinenza esclusiva della esecutata e dei 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 Ippolito Maria Giovanna.

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 Resuttano, sono le seguenti: concessione edilizia n. 21/2005 rilasciata il 31/08/2005 relativa a tutto il fabbricato (allegata); dichiarazione del responsabile dell'ufficio tecnico dalla quale si evince che l'immobile 1 ricade in zona C1 del P.R.G.; secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Resuttano, non risulta il Certificato di Abitabilità rilasciato per la suddetta concessione edilizia. Detta Concessione Edilizia risulta oggi decaduta, pertanto per il completamento dell'edificio sarà necessario presentare presso l'U.T.C. le nuove istanze per i lavori non eseguiti.

L'immobile non risulta, in ogni caso, in tutto o in parte, abusivo.

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 immobili in vendita nella stessa zona dell'immobile in oggetto, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno a 500 €/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, dei coefficienti di deprezzamento funzionale per mancato completamento dell'opera (ipotizzando un livello di finitura medio) 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:

$$500 \text{ €/mq} \times 0,75 = 375 \text{ €/mq}$$

Quindi il più probabile valore di mercato, è:

$$\text{Valore di mercato Immobile 1} = 375 \text{ €/mq} \times 159,16 \text{ mq} = 59.685 \text{ €}$$

L'immobile 2 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio 21 part 1004 sub 4 è situato nel comune di Resuttano (CL) in Contrada Chiusa Marcato s.n.c., piano primo; fa parte di un fabbricato isolato di tre piani che insiste su un piccolo appezzamento di terreno; confina con una via cittadina denominata *Contrada Chiusa Marcato* oltre che con altre porzioni di terreno su cui insistono altrettanti fabbricati isolati. Questo immobile è composto da un unico ambiente non tompagnato ancora allo stato di cantiere ed un vano scala che porta al piano superiore; il vano scala tompagnato impedisce l'accesso al piano superiore, ma dalla documentazione quotata desunta informalmente dall'Ufficio Tecnico, dalle fotografie esterne e dalle corrispondenze delle strutture verticali con il piano inferiore, si è riusciti a restituire una planimetria ragionevolmente corrispondente alla realtà dei luoghi. Catastalmente l'immobile è censito in categoria "F/3: unità in corso di costruzione". 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 Resuttano, in fase di consolidamento, attualmente sta registrando una crescita urbanistica lenta ma costante; fa parte della Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) C1, aree localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, caratterizzate dalla presenza di edilizia rada distribuita in un territorio che ha quasi del tutto perduto le sue originarie connotazioni agricole. 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. Non sono presenti in zona molti esercizi commerciali.

L'edificio è stato costruito nel 2005 ed è costituito, complessivamente, da tre piani fuori terra con copertura a doppia falda.

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

L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'immobile sono buone. Lo stato di manutenzione generale è buono. I locali si trovano allo stato di cantiere; è presente solo la struttura verticale di sostegno senza nessun tipo di tompagnamento esterno o interno. L'altezza interna è di 3,10 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. I pavimenti sono allo stato di cantiere. Non sono presenti infissi. Non sono presenti impianti.

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 mezzera 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:

Superficie balconi (non omogeneizzata) = 4,83 + 15,17 + 18,15 = 38,15 mq

Superficie coperta = 159,16 mq

Superficie commerciale totale = 159,16 + ((4,83 + 15,17 + 18,15) x 0,3) = 170,61 mq

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Vi è la superficie utile lorda e la superficie utile netta. La superficie utile lorda 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:

Superficie utile lorda totale = 159,16 + ((4,83 + 15,17 + 18,15) x 0,3) = 170,61 mq

Superficie utile netta totale = 143,45 + ((4,83 + 15,17 + 18,15) x 0,3) = 154,90 mq

Dal momento che si tratta di un immobile incluso in un fabbricato isolato di pertinenza esclusiva della esecutata e dei 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 Ippolito Maria Giovanna.

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 Resuttano, sono le seguenti: concessione edilizia n. 21/2005 rilasciata il 31/08/2005 relativa a tutto il fabbricato (allegata); dichiarazione del responsabile dell'ufficio tecnico dalla quale si evince che l'immobile 2 ricade in zona C1 del P.R.G.; secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Resuttano, non risulta il Certificato di Abitabilità rilasciato per la suddetta concessione edilizia. Detta Concessione Edilizia risulta oggi decaduta, pertanto per il completamento dell'edificio sarà necessario presentare presso l'U.T.C. le nuove istanze per i lavori non eseguiti.

L'immobile non risulta, in ogni caso, in tutto o in parte, abusivo.

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 immobili in vendita nella stessa zona dell'immobile in oggetto, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno a 500 €/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, dei coefficienti di deprezzamento funzionale per mancato completamento dell'opera (ipotizzando un livello di finitura medio) 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 0,65. Quindi il più probabile valore unitario effettivo è:

$$500 \text{ €/mq} \times 0,65 = 325 \text{ €/mq}$$

Quindi il più probabile valore di mercato, è:

$$\text{Valore di mercato Immobile 2} = 325 \text{ €/mq} \times 170,61 \text{ mq} = 55.448 \text{ €}$$

L'immobile 3 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio 21 part 1004 sub 5 è situato nel comune di Resuttano (CL) in Contrada Chiusa Mercato s.n.c., piano secondo; fa parte di un fabbricato isolato di tre piani che insiste su un piccolo appezzamento di terreno; confina con una via cittadina denominata *Contrada Chiusa Mercato* oltre che con altre porzioni di terreno su cui insistono altrettanti fabbricati isolati. Questo immobile è composto da un unico ambiente non tompagnato ancora allo stato di cantiere ed un vano scala che porta al piano superiore; il vano scala tompagnato impedisce l'accesso al piano superiore, ma dalla documentazione quotata desunta informalmente dall'Ufficio Tecnico, dalle fotografie esterne e dalle corrispondenze delle strutture verticali con il piano inferiore, si è riusciti a restituire una planimetria ragionevolmente corrispondente alla realtà dei luoghi. Catastralmente l'immobile è censito in categoria "F/3: unità in corso di costruzione". 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 Resuttano, in fase di consolidamento, attualmente sta registrando una crescita urbanistica lenta ma costante; fa parte della Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) C1, aree localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, caratterizzate dalla presenza di edilizia rada distribuita in un territorio che ha quasi del tutto perduto le sue originarie connotazioni agricole. 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. Non sono presenti in zona molti esercizi commerciali.

L'edificio è stato costruito nel 2005 ed è costituito, complessivamente, da tre piani fuori terra con copertura a doppia falda.

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

L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'immobile sono buone. Lo stato di manutenzione generale è buono. I locali si trovano allo stato di cantiere; è presente solo la struttura verticale

di sostegno senza nessun tipo di tompagnamento esterno o interno. L'altezza interna è di 3,10 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. I pavimenti sono allo stato di cantiere. Non sono presenti infissi. Non sono presenti impianti.

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:

$$\text{Superficie balconi (non omogeneizzata)} = 7,26 + 7,22 = 14,48 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie coperta} = 159,16 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale totale} = 159,16 + ((7,26 + 7,22) \times 0,3) = 163,51 \text{ mq}$$

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili. Vi è la superficie utile lorda e la superficie utile netta. La superficie utile lorda 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:

$$\text{Superficie utile lorda totale} = 159,16 + ((7,26 + 7,22) \times 0,3) = 163,51 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie utile netta totale} = 143,45 + ((7,26 + 7,22) \times 0,3) = 147,80 \text{ mq}$$

Dal momento che si tratta di un immobile incluso in un fabbricato isolato di pertinenza esclusiva della esecutata e dei 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 Ippolito Maria Giovanna.

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 Resuttano, sono le seguenti: concessione edilizia n. 21/2005 rilasciata il 31/08/2005 relativa a tutto il fabbricato (allegata); dichiarazione del responsabile dell'ufficio tecnico dalla quale si evince che l'immobile 2 ricade in zona C1 del P.R.G.; secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Resuttano, non risulta il Certificato di Abitabilità rilasciato per la suddetta concessione edilizia. Detta Concessione

Edilizia risulta oggi decaduta, pertanto per il completamento dell'edificio sarà necessario presentare presso l'U.T.C. le nuove istanze per i lavori non eseguiti.

L'immobile non risulta, in ogni caso, in tutto o in parte, abusivo.

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 immobili in vendita nella stessa zona dell'immobile in oggetto, il prezzo medio di mercato per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno a 500 €/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, dei coefficienti di deprezzamento funzionale per mancato completamento dell'opera (ipotizzando un livello di finitura medio) 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 0,65. Quindi il più probabile valore unitario effettivo è:

$$500 \text{ €/mq} \times 0,65 = 325 \text{ €/mq}$$

Quindi il più probabile valore di mercato, è:

$$\text{Valore di mercato Immobile 3} = 325 \text{ €/mq} \times 163,51 \text{ mq} = 53.140 \text{ €}$$

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

$$\text{Immobile 1} + \text{Immobile 2} + \text{Immobile 3} = 59.685 \text{ €} + 55.448 \text{ €} + 53.140 \text{ €} = 168.273 \text{ €}$$

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

CRITICITA'

Le difficoltà inerenti codesta relazione di stima sono consistite:

- la rinuncia del custode giudiziario ed il conseguente ritardo del sopralluogo da effettuarsi congiuntamente;
- la situazione fattuale degli immobili, attualmente allo stato di cantiere, ha comportato una approfondita ricerca per addivenire al più probabile valore di mercato.

Allegati:

- 1) visure per immobile relative agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Resuttano al foglio di mappa 21 particella 1004 sub 3, sub 4, sub 5;
- 2) richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della legge 241/90 e s.m.i., protocollo n.3768 del 20/05/2024;
- 3) risposta del Comune di Resuttano, protocollo n. 3995 del 28/05/2024;
- 4) verbale di sopralluogo del 15/01/2025;
- 5) rilievo planimetrico;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) notifica dell'atto peritale a parte debitrice.

Caltanissetta lì 01/04/2025

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Valerio Vincenzo Bellini

