

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE TITOLARE DOTT. FRANCESCO LAURICELLA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2020 R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



contro

XX;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento reso il 28/06/2020 dal giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Francesco Lauricella, il sottoscritto dott. ing. Dario Di Bilio è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla sig. ra XXXXXXXXXXXXXXX contro il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

In data 29/06/2021 depositavo il giuramento di rito e prendevo nozione dei quesiti proposti dal giudice, tramite i quali si richiede di provvedere ai seguenti adempimenti:

- 1) *Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;*
- 2) *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;*
- 3) *Specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza: di formalità, vincoli, o oneri anche di natura condominiale, gravanti su 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 progressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno*



a carico dell'acquirente;

4) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (solo in prossimità dell'aggiudicazione) per i fabbricati;*

5) *Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;*

6) *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;*

7) *Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "criticità" se sussistano causa che ostino alla vendita;*

8) *Intervenire all'udienza ex art. 569 cpc già fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta.*

Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per rispondere ai quesiti propostimi.

In data 29/12/2021, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, ho dato inizio alle operazioni di rilievo presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Preventivamente e successivamente alle operazioni di rilievo sono state effettuate visure presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Caltanissetta e sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campofranco, per reperire le informazioni e gli atti necessari.

In esecuzione dell'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che nella fattispecie, per maggiore chiarezza ed ordine espositivo, segue la sequenza dei quesiti proposti:

1) Identificare i singoli beni pignorati...:

Il bene oggetto di stima risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Campofranco (CL) al **foglio n. 12 particella n. 263 sub. 8, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 148 m²; superficie totale escluse aree scoperte: 144 m², rendita catastale € 312,20**, indirizzo c.da Molinella, piano rialzato, interno n. 4, edificio B. Lo stesso risulta intestato al Catasto Fabbricati, al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX e non all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Riassumendo:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	263	8	-	Categoria A/3	3	6,5 vani	Totale: 148 m ²	€ 312,20

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CORRENTE

1.1 Premessa

La valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima sarà effettuata secondo i criteri e procedimenti basati sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.

In particolare, per eseguire la stima del bene su esposto si farà riferimento ai due seguenti metodi:

- **procedimento analitico:** per utilizzare questo metodo occorre conoscere il reddito che il bene può fornire, cioè il prezzo d'uso dell'immobile, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato;
- **procedimento sintetico comparativo:** per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato o vani, o volume per l'edificio), di beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare uno o entrambi i metodi di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su valori di compravendita e/o di canoni di affitto di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano.

1.2 – Procedimento analitico

Da un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto nella zona su cui insistono i beni in esame, da colloqui avuti con mediatori che operano nella medesima zona e dalle conoscenze

personali dei prezzi di mercato è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 250,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,50%, risulta, dunque:

$$R_l = 250 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,035) = € 3.056,88$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 10% del R_l , si ha quindi:

$$S = 3.056,88 \cdot 0,10 = € 305,69$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 305,69 \cdot 0,035 \cdot 6/12 = € 5,35$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 305,69 + 5,35 = € 311,04$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 3.056,88 - 311,04 = € 2.745,84$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è stato stimato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 2.745,84 / 0,035 = € 78.452,57$$

21.3 - Criterio di stima sintetico comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e

manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa € 500,00.

Tale dato è confermato anche dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agencia del Territorio aggiornate al I semestre 2021, consultate dal sottoscritto per le zone periferiche di Campofranco che tengono conto: dell'accessibilità, dell'appetibilità, della vicinanza con servizi, etc. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione periferica rispetto al centro del paese, ma subito a ridosso della zona centrale con la presenza, nelle vicinanze, di servizi, attività di rivendita di prodotti alimentari e di prima necessità, etc, pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), sono da considerare nei valori medi.

Tenendo conto, quindi, delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, 1/3 della superficie non residenziale (quali balconi, terrazze, etc.), quindi:

$$\text{Superficie lorda} = 144,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie balcone} = 1/3 \cdot 7,65 = 2,55 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale totale} = 146,95 \text{ m}^2$$

$$V_s = 146,95 \cdot 500,00 = \text{€ } 73.475,00$$

21.4 - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (78.452,57 + 73.475,00) / 2 = \text{€ } 75.963,79$$

21.5 - Aggiunte e detrazioni

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie, tenendo conto dell'epoca di realizzazione dell'immobile in oggetto e delle sue caratteristiche, non si sono rilevate peculiarità migliorative tali da collocare il bene ad un livello superiore rispetto all'ordinarietà della zona in cui esso è collocato. Di contro, dato l'insufficiente stato di manutenzione in cui verte lo stesso (come meglio specificato nella descrizione dell'immobile), è corretto collocarlo ad un livello inferiore.

Si ritiene, pertanto, che le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, conferiscano allo stesso una minore appetibilità tale da apportare un decremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, ragionevolmente pari al 10%.

Il più probabile **valore di mercato** sarà, quindi:

$$V_m = V_{or} - 10\% V_{or} = € 75.963,79 \times 0,90 = 68.367,41$$

che può essere arrotondato a: **€ 68.400,00 (sessantottomilaquattrocento/00).**

2) Operare una descrizione.....:

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le operazioni di rilievo in data 29/12/2021, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A.R. e P.E.C.

Il bene oggetto della presente stima consiste in un immobile sito a Campofranco in via Magazzini n. 21 (già via Santa Croce), situato al piano rialzato di un edificio a tre elevazioni fuori terra.

L'edificio, ubicato ai margini della zona centrale del paese di Campofranco, è stato costruito nell'ambito di un Piano di Lottizzazione ubicato in c.da Santa Croce sul Lotto n. 2.

La struttura portante dell'edificio, risulta realizzata in c.c.a. del tipo intelaiata. Il prospetto si presenta rifinito con intonaco per esterni del tipo multistrato, il quale si presenta in alcune parti, distaccato ed in cattivo stato di manutenzione.

Le strutture portanti del fabbricato, si presentano in discreto stato di conservazione, mentre le rifiniture esterne presentano in alcune parti degli ammaloramenti.

L'accesso all'immobile avviene dal civico n. 21, tramite una scala da cui si perviene ad un portone in alluminio che dà l'accesso all'androne condominiale. L'immobile è ubicato, quindi, al piano rialzato, alla sinistra della scala interna condominiale.

Al suo interno l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione ed in particolare le pareti risultano rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, i rivestimenti della cucina e dei bagni, sono realizzati con piastrelle in ceramica in discreto stato di conservazione; i pavimenti sono in clinker ceramico, anch'essi in discreto stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi esterni sono del tipo in ferro con vetro semplice ed avvolgibili in materiale plastico: questi si presentano in cattivo stato di manutenzione. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre non è presente quello di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene erogata per mezzo di uno scaldabagno elettrico.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio salone con porta-finestra che si affaccia su una veranda, cucina con balcone, due camere da letto, di cui una con balcone ed una con veranda, condivisa con il salone di cui sopra, una lavanderia-w.c., un ripostiglio, un soggiorno-studio con un'altra veranda ed una bagno. La superficie calpestabile complessiva risulta pari a circa 128,00 m², mentre la superficie lorda è pari a circa 144,00 m²; l'altezza utile risulta pari a circa 2,85 m.

A seguito di consultazioni presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio Servizi Catastali, sono state acquisite la visura catastale e la planimetria catastale attinente l'immobile oggetto di stima.

Il bene oggetto di stima risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Campofranco al foglio n. 12 particella n. 263 sub. 8, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 148 m²; superficie totale escluse aree scoperte: 144 m², rendita catastale € 312,20, indirizzo c.da Molinella, piano rialzato, interno n. 4, edificio B.

Dal confronto tra i dati identificativi catastali, la planimetria catastale e la situazione fattuale dell'immobile, risulta esserci una difformità nella toponomastica. In particolare il bene oggetto di stima si trova ubicato in via Magazzeni n. 21, al piano rialzato mentre nella visura catastale risulta in c.da Molinella (verosimilmente per modifica del nome della via nel corso degli anni), al piano primo.

All'atto del sopralluogo, non si sono rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale. Nessuna discrepanza, inoltre, è stata rilevata rispetto alla planimetrie allegata alla Concessione Edilizia in Variante alla Concessione Edilizia n. 7475 del 13/03/1981.

Ai fini della regolarizzazione catastale dovrà provvedersi alla voltura catastale con aggiornamento dell'intestatario all'attualità, avendo verificato dalla visura storica, come anche dichiarato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in sede di sopralluogo, che l'immobile risulta ancora intestato al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3) Specificare lo stato attuale...

In base a quanto dichiarato e sottoscritto dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in fase di sopralluogo, e secondo quanto verosimilmente riscontrabile dal sottoscritto, l'immobile risulta essere disabitato da diversi anni.

Non si è riscontrata, inoltre, la sussistenza di vincoli o oneri di carattere condominiale e di debiti condominiali pregressi, gravanti sull'immobile oggetto di stima.

4) Verificare la regolarità...:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campofranco, a seguito di istanza inviata via PEC in data 31/12/2021, è stata acquisita ed esaminata la documentazione riguardante la regolarità urbanistica. Nello specifico, dai documenti consultati, si è evinto che per la realizzazione del fabbricato su cui insiste l'appartamento oggetto di stima, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante alla Concessione Originaria, n. 7475 del 13/03/1981 alla Ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia e lo stato dei luoghi, come già sopra anticipato, si è riscontrata la rispondenza tra gli stessi.

5) Verificare se gli immobili....:

Non si sono riscontrate difformità urbanistiche per cui risulti necessario provvedere alla loro regolarizzazione.

6) Quantificare, nell'ipotesi....:

Per l'immobile oggetto di pignoramento non si rientra nella fattispecie della vendita di proprietà superficiaria.

7) Dedicare in apposito spazio... “ CRITICITA’ ”....:

Come sopra anticipato, ai fini della vendita si dovrà provvedere ad effettuare la regolarizzazione catastale, effettuando la voltura catastale con l'aggiornamento dell'intestatario all'attualità (poiché risulta ancora a nome del venditore sig. XXXXXXXXXXXX)

Tale attività, che dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, ha un costo stimato per le competenze tecniche pari a circa € **300,00**, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali.

A tal fine, ove lo ritenga opportuno, si chiede alla Sig. XXXXXXXXXX di volere affidare al sottoscritto l'incarico per le attività di cui sopra, necessarie per la vendita.

CONCLUSIONI

Alla luce delle attività esperite si può concludere che per il bene pignorato, consistente in un **immobile sito nel comune di Campofranco (CL), in via Magazzini n. 21, piano rialzato, censito al foglio n. 12 particella n. 263 sub. 8, categoria A/3, formante un lotto unico**, si è determinato che:

il più probabile valore di mercato, è pari ad € **68.367,41**

che può essere arrotondato a: **€ 68.400,00** (sessantottomilaquattrocento/00)

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica.



ALLEGATI:

- All. 1)** Documentazione fotografica;
- All. 2)** Planimetria con rilievo dello stato di fatto;
- All. 3)** Planimetria catastale;
- All. 4)** Visura catastale ed estratto di mappa catastale;
- All. 5)** Estratto elaborati allegati alla Concessione Edilizia;
- All. 6)** Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari
- All. 7)** Verbale di sopralluogo;

Caltanissetta, li 15/01/2022

Il C.T.U.
dott. ing. Dario Di Bilio

