

Causa Civile: **OMISSIS**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Giudice Dott. Francesco Lauricella

SPAZIO
4.0

STUDIO DI ARCHITETTURA

Rosario M. Battaglia
ARCHITETTO

DOTTORE DI RICERCA
in Infrastrutture Civili per il Territorio
Facoltà di Ingegneria e Architettura
Università Kore di Enna
SETTORE DISCIPLINARE ICAR 14
Progettazione architettonica

STUDIO PROFESSIONALE

Via Principe Galletti, 48 93017 San Cataldo (CL)
Albo Architetti Prov. di Caltanissetta n. 786
P.I.V.A. 01879670857
Cell. 328.7537406
spazioquattropuntozero@gmail.com
arch.rosariobattaglia@pec.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE



CAUSA CIVILE REG. ES OMISSIS
DOTT. FRANCESCO LAURICELLA



Ricorrente
OMISSIS

Avverso
OMISSIS





CONTENUTI

PREMESSA

PAG 1

SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO

PAG 1

IDENTIFICAZIONE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI

PAG 2

DESCRIZIONE DEI BENI

PAG 4

POSSESSO DEL BENE

PAG 10

VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

PAG 10

CONCLUSIONI

PAG 10

ALLEGATI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
Ill.mo Giudice Dott. Francesco Lauricella
Tribunale di Caltanissetta

1. PREMESSA

In riferimento alla causa REG. ES. N. [OMISSIS] nella quale il sottoscritto arch. Rosario Marco Battaglia con studio professionale in [OMISSIS], iscritto all'albo degli architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 786 veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio dalla SS.VV.LL., a seguito di sopralluoghi e successivo lavoro da tavolo si relaziona quanto segue.

2. SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il giorno 24 del mese di Ottobre dell'anno 2022, il sottoscritto procedeva ad effettuare un sopralluogo alla presenza del Sig. [OMISSIS] il quale, mostrandosi pienamente disponibile, ci faceva svolgere il sopralluogo esternamente all'edificio ma ci rendeva edotti sul fatto che "*non poteva farci accedere in casa per motivi familiari*". Il sottoscritto, pertanto, concordava con l'esecutato un nuovo sopralluogo effettuato in data 8 Novembre ove è stato possibile verificare lo stato di conservazione dell'u.i. e si accordava con lo stesso [OMISSIS] per la consegna delle copie dei permessi di costruire dell'edificio. Il 18 Novembre il Sig. [OMISSIS] consegnava copia del PdC in suo possesso e il sottoscritto verificava la mancata corrispondenza tra quanto approvato e lo stato di fatto reale. Grazie a successivi approfondimenti, si verificava come vi era un ulteriore permesso di costruire in variante e pertanto in data 23/11/2022 si inviava pec con richiesta di copia conforme della suddetta concessione all'ufficio tecnico del comune di Santa Caterina Villarmosa; a tale pec l'ufficio non forniva risposta e a seguito di ulteriore sollecito posto in essere dal sottoscritto, il responsabile dell'ufficio, fissava appuntamento per giorno 12 Dicembre e, nella stessa giornata, consegnava le copie conformi all'originale dell'ultimo provvedimento autorizzativo.

3. IDENTIFICAZIONE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI

I beni pignorati si trovano al piano terra e al piano primo di uno stabile sito a Santa Caterina Villarmosa (CL) in Contrada [OMISSIS], censiti al catasto fabbricati del comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) rispettivamente al Foglio n. [OMISSIS] p.IIa [OMISSIS] sub. 2 categoria C/3 e al Foglio [OMISSIS] p.IIa [OMISSIS] sub. 3 categoria A/2 e risultano conformi alle planimetrie depositate in catasto (Allegato 1).

Per la stima dei beni, preso atto della spiccata apatia che caratterizza le compravendite nel periodo attuale, in special modo in un centro abbastanza piccolo come quello di Santa Caterina Villarmosa, si è deciso di fare riferimento all'OMI prendendo in considerazione il secondo semestre dell'annualità 2022.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA
 Comune: S CATERINA VILLARMOSA
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 3
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	175	260	L	0,4	0,6	L
Ville e Villini	NORMALE	470	700	L	1	1,5	L

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA
 Comune: S CATERINA VILLARMOSA
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 3
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	220	315	L	0,9	1,3	N

Si ritiene assolutamente congruo deprezzare i valori di vendita del locale sito al piano terra di un 10% viste le pessime condizioni della strada di accesso al lotto. La superficie dell'unità immobiliare sub. 2, è pari a 188,19 mq, e pertanto il più probabile valore di mercato della stessa risulta essere 33.506,86 euro.

Per quanto concerne l'abitazione (sub. 3), la superficie è pari a 185,23 mq. Il valore ricavato dall'OMI viene scomputato dei costi necessari per gli interventi di ripristino e messa in sicurezza descritti in appresso.

Il costo dei lavori computati risulta pari a euro 75.050,44 (Vedasi allegato 2) che vengono ribassati del 20% generando il valore di euro: 60.000,00 (arrotondati). Inoltre, per l'assenza del prospetto esterno e criticità strutturali, si prevede un ulteriore costo di circa 40.000,00 euro.

Il più probabile valore dell'intero immobile al lordo dei lavori è pari a euro 163.167,86. Scomputato il costo dei lavori necessari (pari a euro 100.000,00), il più probabile valore dell'immobile risulta essere pari a euro 60.000,00 (arrotondato).

4. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni pignorati si trovano al piano terra e al piano primo di uno stabile sito a Santa Catarina Villarmosa (CL) in Contrada [OMISSIS]. L'edificio è posto in zona periferica, a valle rispetto al centro urbano ma, nonostante la relativa vicinanza al centro cittadino, risulta difficile raggiungerlo a causa del pessimo stato in cui si trova la via d'accesso al lotto.



L'immobile è costruito con un sistema intelaiato in cls e tamponamento in laterizio forato. L'edificio allo stato attuale è privo di intonaco esterno e manto di copertura. La mancanza del manto di copertura ha comportato diverse infiltrazioni che rendono necessario un intervento di risanamento strutturale importante sul solaio delle 4 falde. La presenza di infiltrazioni è denunciata quanto dalla presenza di efflorescenze saline nelle due travi centrali del tetto tanto dalla presenza di macchie diffuse nella pensilina di copertura. È necessario inoltre precisare come l'edificio abbia delle criticità strutturali rispetto alle quali, per avere una maggiore certezza, sarebbe necessario affrontare delle verifiche anche con l'ausilio di adeguata strumentazione che, visto il costo delle stesse, si ritiene necessario far approvare, se lo riterrà opportuno, al Giudice. Da una preliminare analisi si verifica come il nodo di intersezione tra i pilastri di sommità di edificio e le travi di coronamento, presentano delle lesioni che denunciano certamente uno stato di stress delle strutture. È difficile poter ipotizzare, senza un adeguato ausilio strumentale, le motivazioni che hanno portato a dette lesioni, con molta probabilità esse sono da ricercare nel non corretto posizionamento dei ferri di armatura che dovrebbero giungere il pilastro alla trave. Le sollecitazioni, inoltre, potrebbero essere amplificate dallo sbalzo della pensilina di coronamento che, essendo di notevoli dimensioni, potrebbe sollecitare il pilastro a presso flessione oltre quanto gli è possibile sopportare. Per verificare con certezza lo stato di tensione e le probabili cause sarebbe necessario verificare l'eventuale inclinazione delle pensiline. Si è proceduto, pertanto a quantificare i possibili interventi di risanamento strutturale della pensilina e del solaio di copertura rispetto ai quali si rimanda al computo metrico allegato alla presente (allegato 2). In prossimità dell'ingresso all'abitazione, che si precisa essere posta al piano primo dell'edificio, è presente del materiale che risulta essere franato dal declivio presente a monte dell'edificio. Allo stato attuale la presenza di terreno nel piazzale antistante l'edificio limita marginalmente l'utilizzo dell'abitazione ma prendendo in esame il suolo, l'inclinazione del declivio e la mancanza di strutture di sostegno o alberature atte al consolidamento del suolo, appare assai probabile che possano verificarsi altri smottamenti che, con estrema probabilità, assumeranno via via

entità sempre maggiori. È bene chiarire che vista la dimensione del piazzale parrebbe sostanzialmente pari a zero la probabilità che gli smottamenti interessino l'edificio ma, certamente, tale situazione incide negativamente sul valore di mercato dell'immobile e per tali ragioni si è ritenuto opportuno quantificare i costi ipotetici per la realizzazione di un muro di sostegno che protegga, almeno per la lunghezza dell'abitazione, lo spiazzo antistante. L'u.i.u. a uso residenziale risulta rifinita in ogni sua parte con materiali di pregio, le problematiche esterne all'edificio sembrano, allo stato attuale, non ripercuotersi all'interno dell'appartamento dove sono presenti diversi rivestimenti lapidei e marmorei che si riportano con accurata documentazione fotografica.









Si rappresenta, infine, che la situazione fattuale dei luoghi risulta conforme a quella rappresentata nelle planimetrie catastali depositate in catasto.

5. POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale il piano terra/seminterrato dell'edificio è utilizzato dal **Sig. [OMISSIS]** per la propria attività di marmista mentre al piano primo insiste l'abitazione dei **coniugi [OMISSIS] – [OMISSIS]**. L'immobile non è costituito in condominio e la proprietà risulta in capo all'esecutato, per tali ragioni non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Sulla particella catastale ove insiste il fabbricato non sono vigenti vincoli di natura storico – artistica. Per quanto concerne, invece, l'attitudine edificatoria, si precisa che il bene ricade all'interno della zona omogenea E del vigente PRG del Comune di Santa Caterina Villarmosa e il volume edificato vincola totalmente la superficie che, pertanto, non possiede più nessun tipo di potere edificatorio. Insistono, sul bene oggetto di perizia, infine, ISCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare **[OMISSIS]** Registro Generale **[OMISSIS]** Pubblico ufficiale **[OMISSIS]** Repertorio **[OMISSIS]** del 21/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO e, TRASCRIZIONE del 29/07/2022 - Registro Particolare **[OMISSIS]** Registro Generale **[OMISSIS]** Pubblico ufficiale **[OMISSIS]** Repertorio **[OMISSIS]** del 17/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6. VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è stato costruito in forza della C.E. n. [OMISSIS] del [OMISSIS] (allegato 3) e risulta pienamente conforme agli elaborati contenuti nella stessa; si precisa, tuttavia, che la concessione in parola risulta essere in variante n. [OMISSIS] del [OMISSIS], n. [OMISSIS] del [OMISSIS] entrambe rilasciate in forza della L.R. n. 71/78 del 27/12/1978 art. 22.

7. CONCLUSIONI

L'edificio, come esposto in relazione, viene stimato per euro **163.167,86** e si ritiene opportuno precisare che per poter effettuare una vendita del bene al prezzo testè menzionato sarà necessario effettuare lavorazioni pari a euro: **100.000,00**.

Il più probabile valore, pertanto, sarà pari a euro: **63.167,86** che viene arrotondato a euro **60.000,00**.

I beni, così come esposto in relazione, hanno la legittimità catastale.

Si evidenzia la presente **CRITICITÀ** ovvero la presenza di problematiche statiche che allo stato attuale non presentano possibilità di cedimenti ma che, se non adeguatamente studiate e arginate, potrebbero comportare un ulteriore perdita di valore del fabbricato.

L'edificio risulta pienamente conforme agli elaborati autorizzati con la concessione edilizia n. [OMISSIS].

Il sottoscritto perito, pur ritenendo di aver concluso nel migliore dei modi il compito assegnato, Le esprime la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

San Cataldo, 27/05/2025

(timbro e firma)

