

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

causa civile n°29/22 R.G.E.

promossa da *CERVED Credit Management S.p.A. (Avv. M. Dell'Utri)*

contro

e

Al Sig. G.E. Dott. Francesco Lauricella.

Con ordinanza del 15/06/2022, venivo nominato quale Esperto nella causa in oggetto allo scopo di:

1- Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini 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 la conformità catastale tra situazione attuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione attuale a quella formale;

3- Specificare lo stato di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiedendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento);

4- 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;

5- Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di abitabilità, ove non in atti;

6- Il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (dei fabbricati);

7- 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;

8- 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;

9- Dedicare in apposito spazio finale della relazione sa evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "**CRITICITÀ**" se sussistano cause che ostino alla vendita.

Il giorno 21/06/2022 prestavo il giuramento telematico di rito ed assumevo il relativo incarico.

Successivamente si sono riscontrate obiettive difficoltà di reperimento degli esecutati, fin quando, il giorno 06/10/2022 la Sig.ra ha ritirato la raccomandata a.r. inviata dallo scrivente per fissare il giorno del sopralluogo: lo stesso giorno la Sig.ra mi ha raggiunto telefonicamente comunicandomi che era disposta a consentirmi all'accesso agli immobili per i rilievi richiesti.

Il giorno 12/10/2022, sui luoghi, era presente la sig.ra e il già nominato custode Avv. Danilo Costa, in compagnia dei quali ho effettuato i rilievi di rito.

Sono state anche effettuate accurate ricerche presso l'ufficio tecnico Comunale al fine di reperire la necessaria documentazione urbanistica degli immobili.

Sono adesso in grado di esporre alla S.V. il risultato dell'indagine condotta con cura e diligenza.

BENI PIGNORATI:

In data 19/03/2022, l'Ufficiale Giudiziario, pignorava ai Sigg.ri e , i seguenti immobili di proprietà degli stessi:

- *Appartamento per civile abitazione, sito in Caltanissetta, Via Cassetti n.19, con ingresso dalla via Cassetti 19, già 21, composto da 5 vani catastali, confinante con proprietà Geraci, scala condominiale, e la Via Cassetti, censito al catasto fabbricati al fg. 297 particelle graffate: 464 sub 17 – 471 sub 6. Zona Cens. 1, via Cassetti n.21, piano 4, cat. A/3, classe 1, vani 5, R.C. € 207,87, superficie catastale totale 87 m², totale escluse aree scoperte: 80m²;*

- Vano terrano, avente accesso dalla Via Cassetti n. 25, piano T, cat.

C/2, classe 3, consistenza 20 m², superficie catastale totale: 29 m².

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di un appartamento e di un piccolo magazzino facenti parte di un edificio condominiale di antica costruzione, a cinque elevazioni fuori terra, che si trova nella parte centrale del centro storico di Caltanissetta, all'interno del quartiere "Saccara", e precisamente nella Via Cassetti al civico n°19 per l'appartamento, mentre al civico n°25 per il magazzino.

La struttura portante dell'intero edificio è in blocchi di pietra, con solai realizzati con profilati metallici e tavelle, e copertura a falda inclinata con tegolato.

Appartamento:

Ha accesso direttamente dalla Via Cassetti n°19, percorrendo un vano scala condominiale, e si trova al quarto piano (ultimo), di fronte le scale a destra.

Planimetricamente si presenta con i primi ambienti (cucina e bagno) posti su di un lato di un corridoio dal quale hanno accesso: successivamente si arriva in un grande vano disimpegno, dal quale si accede agli altri tre ambienti dell'appartamento (due camerette e stanza da letto). Lungo tutto il perimetro prospiciente la Via Cassetti e la Via Saccara, si trova un unico balcone a galleria verso il quale tutti i vani sono prospicienti.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 84 m², oltre al balcone di circa 20.50 m². Nel vano cucina, la parte di balcone ivi prospiciente è delimitata da una tettoia precaria in alluminio preverniciato e vetri, per una superficie di circa 4 m².

I pavimenti sono in gres porcellanato 30 x 30, le pareti rifinite con idropittura,

il bagno è dotato di vasca, bidè, lavabo, vaso w.c. impianto idrico sottotraccia, e presenta le pareti interamente piastrellate.

Nelle stanze “cucina”, “bagno” e “stanza 2”, sul tetto, sono visibili tracce caratteristiche di infiltrazioni di acqua provenienti dal soprastante tetto condominiale.

La porta caposcala è blindata, le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio argentato con vetro singolo, imbotto metallico e avvolgibile in pvc.

L’intera unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, con quadro elettrico munito di interruttore magneto-termico e differenziale, a norma.

Il riscaldamento è assicurato da un impianto autonomo con caldaia a metano e elementi radianti in alluminio preverniciato.

L’appartamento confina con Via Cassetti, vano scala condominiale, e altri.

Al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta censito al foglio 297, particelle graffate:

- Part. 464 sub 17 e Part. 471 sub 6, categoria A/3, classe 1, 5 vani, rendita € 207,87, superficie totale 87 m², totale escluse aree scoperte 80 m²;

in testa alla ditta _____, nata a Caltanissetta il _____, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____; _____, nato a Caltanissetta (CI) il _____, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____.

L’appartamento si presenta in normale stato di manutenzione e d’uso.

Dalle informazioni raccolte in loco sembra non risultino debiti condominiali.

Magazzino:

Si trova nello stesso edificio condominiale, al piano terra di Via Cassetti n° 25, ed è composto da un unico ampio vano accessibile a mezzo di un'ampia porta metallica a battente, con pavimento realizzato in battuto di cemento e pareti allo stato rustico, con evidenti tracce di umidità, della superficie lorda di circa 29 m², ove sono presenti diversi recipienti con autoclave costituenti la riserva idrica dell'appartamento di cui sopra: l'impianto elettrico presente è derivato da quello dell'appartamento con tubazioni a vista .

Il magazzino confina con via Cassetti, Via Mussomeli ed altri.

Al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta sono censiti al foglio 297:

- Part. 464 sub 18, categoria C/2, classe 2, 5.5 vani, rendita € 149,13;
- Part. 139 sub 73, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 m², rendita € 57,84

in testa alla ditta _____, nata a Caltanissetta il _____, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____; _____, nato a Caltanissetta (CI) il _____, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____.

L'immobile si presenta in modesto stato di manutenzione e d'uso.

In atto il magazzino è in uso della Sig.ra _____

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico Comunale di Caltanissetta, non è stato possibile rilevare alcun fascicolo riguardante il palazzo e/o l'immobile, né risulta essere mai stata presentata alcuna richiesta di sanatoria sia a nome degli esecutati che a nome dei danti causa, a meno di un piccolo fascicolo per la richiesta di sistemazione del prospetto del 1977, a

nome di _____, che comunque, al suo interno non include alcun disegno.

Pertanto, come si opera in casi analoghi, per l'accertamento della *conformità urbanistica*, l'unica rappresentazione grafica "certificata" di raffronto è costituita dalla planimetria catastale.

Appartamento:

La planimetria catastale di riferimento è quella estratta dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate riportante la data di presentazione "25 Marzo 1959", redatta dal Geom. Colianni Carmelo.

Dall'esame comparativo tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi sono emerse diverse **diffornità** che si possono suddividere in due distinte categorie: sanabili e non sanabili (vedi elaborato *diffornità riscontrate*).

Una prima serie di diffornità *sanabili* sono state riscontrate in merito alla distribuzione dei vari ambienti:

- alcuni sono stati ridotti dimensionalmente a favore di quelli confinanti mediante lo spostamento di tramezzi interni (cucina e bagno attuale);
- altri sono stati unificati ricavando un singolo ambiente (stanza 1);
- un altro è stato parzializzato con un tramezzo per ricavare un'ulteriore stanza (stanza 2);
- una parte del balcone prospiciente la cucina, è stato chiuso con una struttura precaria in alluminio preverniciato e vetri;

Nella rimodulazione dei vari ambienti, inoltre, sono state aperti, chiusi e modificati diversi infissi esterni (*sanabili*):

- la finestra del bagno (rimpicciolita);

- la finestra della nuova “stanza 1” è stata eliminata;
- nella stanza “letto” è stato eliminato il balcone prospiciente Via Cassetti.

Invece un **abuso non sanabile** è stato effettuato con la chiusura, e conseguente inglobamento nella stanza *disimpegno*, del balcone all’epoca esistente, portando quindi la parete dello stesso a filo (rettilineo) con le altre pareti dello stesso prospetto, e realizzando una finestra: tale situazione è pure riscontrabile all’interno dell’appartamento ove si vede chiaramente il “nuovo tetto” che si trova a quota più bassa rispetto a tutti gli altri (vedi foto).

Tutto ciò ha comportato, quindi, un aumento della Superficie Utile dell’appartamento, trasformando una Superficie non Residenziale (SNR) in superficie Utile (SU) senza la disponibilità di volume urbanistico (edificio esistente in centro storico).

Magazzino:

La planimetria catastale di riferimento è quella estratta dagli archivi dell’Agenzia delle Entrate riportante la data di presentazione “30/05/2006”, redatta dal Geom. Di Benedetto Angelo Antonio (per altro unica presente nello storico).

Dall’esame comparativo tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi sono emerse alcune **difformità** che si possono suddividere in due distinte categorie: sanabili e non sanabili (vedi elaborato *difformità riscontrate*).

Le **sanabili** sono;

- chiusura della finestra su Via Mussomeli;
- errata rappresentazione della pianta per la **non** presenza della piccola

alcova (0.50 m x 0.80 m).

La modifica **non sanabile** è l'ampliamento della porta di ingresso (da 1.05 m a 2.35 m) in quanto in contrasto con il vigente Regolamento Edilizio (approvato con D.A. n°570 del 19/05/2007) art. 105:

le aperture a piano terra dovranno di norma mantenere o riproporre le dimensioni e le tipologie delle aperture originarie, evitando la modifica e l'allargamento dei vani porta o finestra esistenti.

Ed anche che, essendo l'immobile in centro storico, la Soprintendenza ai BB.CC. vieta anch'essa tale lavori.

STIMA DEI COSTI PER RICONDURRE LA SITUAZIONE

FATTUALE A QUELLA FORMALE:

Per procedere alla stima dei costi necessari per ricondurre la situazione fattuale a quella formale, occorre calcolare le spese necessarie per le sanatorie e le demolizioni e ripristino dello stato primitivo (legittimo).

Opere interne:

Sono opere tutte sanabili quelle riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni operati, con spostamento dei tramezzi e delle porte interne. La sanatoria consiste nella presentazione, da parte di tecnico abilitato, all'ufficio tecnico comunale, di CILA in sanatoria, pagando un'ammenda di € 1.000,00 (mille) e un contributo sul costo di costruzione pari al 10% delle opere realizzate, stimate secondo il vigente Prezzario Regionale: si stimano opere (da prezzario) per circa € 2.000,00; $€ 2.000,00 \times 10\% = € 200,00$, per un totale quindi di $€ 1.000,00 + € 200,00 = € 1.200,00$.

Occorre effettuare n°2 versamenti per diritti di segreteria e diritti tecnici per un totale di € 35,00, per un totale complessivo (di oneri) pari a **€ 1.235,00**.

Opere che incidono sul prospetto condominiale:

Sono opere sanabili quelle relative all'apertura, chiusura e modifica delle aperture (balconi e finestre), previa predisposizione di apposito progetto di parte di tecnico abilitato dello stato attuale del prospetto, con evidenziazione delle forature o chiusure operate, e presentazione della SCIA alternativa al permesso di costruire all'ufficio tecnico Comunale, e occorre effettuare n°2 versamenti per diritti di segreteria e diritti tecnici per un totale di € 50,00.

Veranda precaria:

Per le sue caratteristiche di precarietà è sanabile ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n°4 del 10 Aprile 2003, previa predisposizione di apposita relazione asseverata, corredata da disegni, redatta da tecnico abilitato, da presentare all'ufficio Tecnico Comunale, e pagamento di € 25,00 per m² di superficie sottoposta a chiusura: 4 m² x € 25,00 = € 100,00.

Opere abusive (non sanabili):

Per l'appartamento occorrerà procedere alla demolizione della parete esterna realizzata, ricostruire le due pareti del prospetto arretrate, secondo quanto indicato nella planimetria catastale, al fine di ripristinare il balcone, realizzazione dei tramezzi, intonaco e finitura dei tramezzi, fornitura e collocazione di balcone con avvolgibile, fornitura e collocazione di ringhiera, modifiche interne ai tramezzi per permettere il collegamento tra corridoio e vano disimpegno.

Per il magazzino occorrerà restringere la porta alla misura originaria di 1.05 m e riadattare l'attuale portone alla nuova apertura.

Il tutto previa redazione di idoneo progetto da parte di tecnico abilitato, da presentare alle Autorità competenti: si stimano lavori per € 5.000,00.

A completamento di tutti i lavori occorrerà procedere, tramite tecnico abilitato, al riaccatastamento dell'appartamento con procedura DOCFA, e alla presentazione della SCA (segnalazione certificata di abitabilità) presso l'ufficio tecnico Comunale.

Le competenze (stimate) del tecnico abilitato sono:

- predisposizione CILA in sanatoria	€ 1.000,00
- predisposizione SCIA alternativa al permesso di costruire	€ 1.000,00
- predisposizione sanatoria veranda precaria	€ 500,00
- predisposizione CILA lavori di demolizione e ricostr.	€ 1.000,00
- accatastamento DOCFA	€ 500,00
- SCA (segnalazione certificata abitabilità)	€ 500,00

Sommano € 4.500,00

Oltre Cassa previdenziale 4% e IVA 22%, per un Totale **€ 5.709,60**

Riassumendo:

- Opere interne	€ 1.235,00
- Opere che incidono sul prospetto condominiale	€ 50,00
- Chiusura balcone con veranda precaria	€ 100,00
- Opere abusive	€ 5.000,00
- Competenze tecniche	€ 5.700,00

TOTALE € 12.055,00

STATO DETENTIVO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

In atto l'appartamento è occupato dalla Sig.ra assieme ai due figli, così come il magazzino.

CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE E STIMA:

I criteri di stima adoperati sono quelli che tendono alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile espropriato, comparandolo con immobili posti nelle immediate vicinanze di quello in parola aventi le medesime caratteristiche, e tenendo conto della specifica ubicazione territoriale, delle sue condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'esposizione, dell'orientamento, e di tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

Il metodo adottato per la determinazione del valore venale che si ritiene essere più appropriato per i fabbricati, è quello del valore riferito all'unità di misura del metro quadrato della superficie, unità di misura che per altro è usualmente adoperata nelle contrattazioni di compra-vendita di appartamenti residenziali nella zona.

Tenuto conto di quanto sopra detto, del normale stato di conservazione dell'appartamento, e del magazzino (modesto), la particolare ubicazione all'interno del centro storico nel quale la richiesta di appartamenti è estremamente scarsa, mentre è più appetibile il magazzino, della sua vetustà (oltre 60 anni) ed anche delle informazioni raccolte sul luogo, si stima equamente un valore unitario di € 300,00 (euro trecento/00) a metro quadro di superficie per entrambi gli immobili.

Dal rilievo effettuato si ha:

- Appartamento 84 m²
- Balcone 20.50 m² x 0.60 = 12.30
- Magazzino 29 m²

Sommano 125.30 m²

Contabilizzando:

- appartamento + magazzino. $125.30 \text{ m}^2 \times \text{€ } 300,00 / \text{m}^2 = \text{€ } 37.590,00$

A tale valore occorre dedurre le spese necessarie per le sanatorie e le demolizioni e ripristino dello state primitivo.

RIEPILOGO:

- Immobili pignorati (appartamento + magazzino) € 37.590,00

- a dedurre le spese per le sanatorie e le demolizioni e ripristino dello state primitivo..... € 12.000,00

Valore di stima degli immobili pignorati € 25.590,00

In c.t. **€ 25.500,00.**

CRITICITA':

Da quanto sopra detto, appare evidente che gli immobili in oggetto presentano diverse difformità, alcune gravi, che, per la loro regolarizzazione, sono stati stimati costi pari a circa il 50% del valore degli stessi immobili.

L'eliminazione della parte abusiva, con conseguente ripristino dello stato legittimo, comporta anche uno sconvolgimento nella distribuzione planimetrica dell'appartamento, così come il restringimento della porta del magazzino a piano terra non permetterà più l'ingresso di eventuali autoveicoli.

Certamente non sono cause ostative alla vendita, ma l'iter burocratico necessario per la regolarizzazione potrebbe scoraggiare gli eventuali acquirenti.

Tanto dovevo in adempimento dell'incarico conferitomi.

Con osservanza

Caltanissetta 17/11/2022

L'ESPERTO

(Dott. Ing. Costantino Egidio Tumminelli)

