

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Esecuzione immobiliare: n°01/2016 R.G.

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GIUDICE ESECUTORE: *Dott.ssa Nadia Marina La Rana*

C.T.U.: *Arch. Tortorici Danilo*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1.Premessa	pag. 2-3
2.Esposizione e risposte dei quesiti del Sig. Giudice	pag. 3-23
3.Conclusioni	pag. 23-24

4.Elenco allegati:

- Allegato 1 - Visure fabbricato e terreno;
- Allegato 2 - Estratto di mappa;
- Allegato 3 - Certificato di destinazione urbanistica e P.R.G.;
- Allegato 4 - Certificato di nascita, residenza e matrimonio;
- Allegato 5 - Visura camerale;
- Allegato 6 - Corografia scala 1:25.000;
- Allegato 7 - Aerofotogrammetrico scala 1:10.000;
- Allegato 8 - Planimetria fabbricato dello stato di fatto;
- Allegato 9 - Pianta piano terra con superfici e destinazioni;
- Allegato 10 - Pianta piano primo con superfici e destinazioni;
- Allegato 11 - Planimetria fabbricato rurale;
- Allegato 12 - Rilievo con stazione totale;
- Allegato 13 - Planimetria come da accatastamento del 1951;
- Allegato 14 - Planimetria come da accatastamento del 2005;
- Allegato 15 - Planimetria con abusi evidenziati;
- Allegato 16 - Lettere richiesta titoli autorizzativi;
- Allegato 17 - Certificato di inesistenza vincoli Soprintendenza;
- Allegato 18 - Certificato vincolo idrogeologico;
- Allegato 19 - Attestato di certificazione energetica APE
- Allegato 20 - Allegato fotografico;
- Allegato 21 - Vista virtuale del lotto con "Google Maps";
- Allegato 22 - Lettere di convocazione sopralluogo

- Allegato 23 - Verbale di sopralluogo

7. Richiesta di liquidazione compensi per C.T.U.



1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Danilo Riccardo Tortorici, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Caltanissetta al n. 553, nonché a quello dei periti presso il Tribunale di Caltanissetta, ha assunto l'incarico di consulente tecnico di ufficio nel corso dell'udienza del 09 Marzo 2016 dal G.E. Dott.ssa La Rana Nadia Marina.

A seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la presente

consulenza tecnica d'ufficio

allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della causa in oggetto.

Con avvisi inviati alle parti interessate alla procedura, in data 31 Marzo 2016, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile del debitore esecutato, sito in C.da Niscima snc a Caltanissetta, alla presenza dello stesso.

Si è proceduto a visionare l'immobile allo scopo di raccogliere le necessarie indicazioni e verificarne la consistenza ed è stato effettuato rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di pignoramento.

Successivamente, in data 05 Marzo 2016, il sottoscritto si è recato nuovamente sui luoghi, in presenza anche in questo caso dell'esecutato Sig.



per visionare la restante parte dell'immobile e del terreno
circostante.

Durante il sopralluogo veniva rilevato, sul terreno da valutare, un
vecchio fabbricato rurale non censito in mappa.

Pertanto, previa autorizzazione del G.E., il sottoscritto si è recato in data
04 Maggio 2016 sui luoghi, in presenza del collaboratore autorizzato Geom.
Geraci Massimo e del ██████████, al fine di rilevare con stazione totale
il fabbricato da inserire sul lotto di terreno identificato al fg. 136 part. 334.

Le relative lettere di convocazione ed i verbali di sopralluogo sono stati
allegati alla presente (vedi Allegato 22 e 23).

2. ESPOSIZIONE E RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

Si riportano di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice Esecutore e
le relative risposte:

- 1) *"Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.
(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile
pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,
oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri
immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti";*

Dall'analisi effettuata nel fascicolo presente agli atti e dall'indagine effettuata
presso gli uffici dei registri immobiliari, lo scrivente ha potuto rilevare che i
beni oggetto della seguente procedura esecutiva corrispondono a quelli
presenti nel certificato notarile, redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera e
pertanto la documentazione risulta essere completa.

2) *"Effettui visite aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione";*

A seguito delle indagini effettuate presso il N.C.E.U. di Caltanissetta i beni oggetto di valutazione risultano essere distinti come segue:

- Il fabbricato, in catasto fabbricati al Fg. di mappa 163 particella 93 sub. 5, categoria A3, classe 2[^], consistenza 15 vani, superficie catastale mq. 363,00 con rendita catastale Euro 759.19;
- Il lotto di terreno, in catasto terreni al foglio di mappa 163 particella 334, di Ha 00.57.20, qualità chiusa, classe 3[^], R.D. € 17,72 e R. A. € 10,34.

Entrambi i cespiti risultano in testa alla ditta Bella Michele (vedi Allegato 1).

Tali dati coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento trascritto.

3) *"Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati";*

Da indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che la

proprietà dei beni oggetto di pignoramento risulta essere dell'esecutato a seguito di atto pubblico del 08/03/1984 Voltura n. 7932 1/1984 rogante: Notaio Michelangelo Carus di Santa Caterina Villarmosa registrato in Caltanissetta in data 27/03/1984 n. 1738.

Ne consegue che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

4) *"Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)";*

Dalla documentazione presente agli atti si evidenzia che le iscrizioni presenti sul bene sono le seguenti:

- ✓ iscrizione di ipoteca volontaria nn. 8191/2018 in data 26 maggio 2005, per Euro 300.000,00 (trecentomila/00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), a seguito di atto in data 25 Maggio 2005 n. 13381/4887 di repertorio Dott. A. Grasso, notaio di Caltanissetta, che si assume essere stato debitamente registrato, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", con sede in Siena, C.F.: 00884060526 con domicilio ipotecario eletto a Siena, Piazza Salimbeni n. 3, contro il ██████████ gravante sulle particelle oggetto di pignoramento

precisando che debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED] di

[REDACTED] con sede in

✓ iscrizione di ipoteca volontaria nn. 5705/768 in data 12 Maggio 2011, per Euro 110.000,00 (centodiecimila/00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00), a seguito di atto in data 10 Maggio 2011 n. 18451/7529 di repertorio Dott. A. Grasso, notaio in Caltanissetta, che si assume essere stato debitamente registrato, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", con sede in Siena, C.F.:n. 00884060526, con domicilio ipotecario eletto a Caltanissetta, Corso Vittorio Emanuele n. 153, contro il [REDACTED], gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, precisando che debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED], con sede in [REDACTED]

✓ trascrizione n. 511/456 in data 20 Gennaio 2016, portante verbale di pignoramento immobili a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", con sede in Siena, a carico del Sig. Bella Michele, gravante sulla particella n. 93 sub. 5. e sulla particella n. 334 del foglio di mappa n. 163.

5) "Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta";

Il lotto oggetto di pignoramento ricade sul foglio di mappa n. 163

particella n° 334 (vedi Allegato 2).

Urbanisticamente ricade in zona "E1 - Aree agricole periurbane", come da Variante Generale di Revisione del P.R.G. di Caltanissetta, adeguata alle prescrizioni del D. Dir. n° 570 del 19/07/2005 dell'Ass.to Regionale al Territorio e Ambiente oggetto di presa d'atto con deliberazione consiliare n. 11 del 23/04/2007 (vedi Allegato 3).

6) "Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)";

Nei registri dello stato civile del comune di Caltanissetta il [REDACTED]

risulta essere:

✓ nato a

✓ coniugato dal [REDACTED] con la [REDACTED] nata a

✓ residente in via [REDACTED] (vedi allegato 4).

Inoltre all'ufficio della Camera di Commercio da visura camerale è risultato

che il [REDACTED] si è dimesso da socio della società [REDACTED]

[REDACTED] in data 30/10/2013 (vedi allegato 5).

7) "Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati

catastali attuali, e eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”;

I beni interessati dalla valutazione ricadono nel territorio del Comune di Caltanissetta e precisamente da un punto di vista cartografico nella tavoletta “Caltanissetta III N.O.” del foglio n. 268 della carta d’Italia dell’I.G.M (vedi allegato 6) e nella “Sezione 631090 Caltanissetta” della Carta Tecnica Regionale (vedi allegato 7).

Topograficamente i beni si trovano in Contrada Niscima snc, mentre catastalmente sono identificati:

- ✓ presso il **catasto fabbricati** al Fg. di mappa n° 163 particella n° 93 sub. 5, categoria A3, classe 2[^], consistenza 15 vani, superficie catastale mq. 363,00 con rendita catastale Euro 759.19 (vedi Allegato 1);
- ✓ presso il **catasto terreni** al foglio di mappa n° 163 particella n° 334, di complessivi 5.720 mq. (ha 00 are 57 ca 20), qualità chiusa, classe 3[^], R.D. € 17,72 e R. A. € 10,34 (vedi Allegato 1).

Entrambi i beni risultano in testa alla ditta Bella Michele per una quota di proprietà pari a 1000/1000.

Il lotto di cui trattasi confina con:

- Strada provinciale SP 123;
- Particella n° 332 in testa alla ditta: [REDACTED]
- Particella n° 331 in testa alla ditta: [REDACTED]
e [REDACTED]
- Particella n° 385 in testa alla ditta L [REDACTED]

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare che il fabbricato è

caratterizzato da *struttura su due elevazioni* collegate tra loro mediante corpo scala (*vedi Allegato 8*).

La copertura risulta essere in parte a terrazza ed in parte a falde inclinate con tegole del tipo "marsigliese" (*vedi Allegato 20 Foto 23 e 24*).

Nello specifico, il fabbricato presenta un'unità immobiliare posta al piano terra e un'unità posta al piano primo collegate, come già precisato, da un corpo scala (*vedi Allegato 20 Foto 1*).

L'immobile posto al piano terra è costituito da n° 2 cucine, n° 4 camere da letto, n° 2 sale da pranzo, n° 4 w.c. e n° 1 ripostiglio.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata in parte in piastrelle di ceramica e in parte in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, le pareti e i soffitti sono in gesso scagliola pitturate con idropittura, mentre le pareti dei bagni e delle cucine sono riveste con piastrelle in ceramica a tutt'altezza.

Gli infissi esterni risultano essere in parte in ferro e vetro con tapparelle in lamiera e in parte con infissi in legno e vetro (*vedi Allegato 20 Foto 1-6*).

La superficie calpestabile del piano terra è di circa 144,15 mq., mentre la superficie commerciale è di mq. 173,00.

In aderenza all'unità immobiliare sopra descritta è stata realizzata sul lato est una veranda in muratura, con copertura in legno lamellare ad una falda con manto di tegole del tipo "marsigliese" (*vedi Allegato 20 Foto 7 e 8*) comunicante con l'immobile in quanto adibita a cucina-pranzo (*vedi Allegato 20 Foto 9 e 10*), e sul versante ovest una tettoia realizzata in ferro e vetro con copertura a due falde in pannelli poliuretanic non comunicante con



l'immobile, adibita a culto (vedi Allegato 20 Foto 11 e 12).

La superficie commerciale della veranda è di circa 53,00 mq. con una superficie calpestabile di mq. 46,90; mentre la superficie della tettoia è di circa mq. 36,00 (vedi Allegato 9).

L'immobile posto al piano primo risulta essere costituito da n° 4 camere da letto, n° 2 cucine, 1° sala da pranzo, n° 3 w.c. e n° 1 ripostiglio.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata in parte in piastrelle in scaglie di marmo ed in parte in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, le pareti e i soffitti sono in gesso scagliola pitturate con idropittura, mentre le pareti dei bagni sono riveste con piastrelle in ceramica a tutt'altezza.

Gli infissi esterni sono in ferro, alcuni dotati di persiane color bronzo ed altri di tapparelle in lamiera (vedi Allegato 20 Foto dalla 13 alla 22).

La superficie calpestabile è di circa 137,50 mq., mentre la superficie commerciale è di mq. 173,00 (vedi Allegato 10).

Apprezamenti conclusivi:

L'immobile inserito in pignoramento, di semplice decoro architettonico, necessita di un totale intervento di rifacimento dell'impianto elettrico poiché non rispondente alle normative vigenti (Decreto 37/08 ex Legge 46/90); lo stesso dicasi per l'impianto idrico.

Il fabbricato risulta, altresì, privo di impianto di riscaldamento e di sistema di trattamento dei reflui mediante fossa del tipo "Imhoff".

In occasione dei sopralluoghi è stata riscontrata presenza di infiltrazioni in alcuni vani posti al primo piano oltre a piccole lesioni sul prospetto

anteriore (vedi Allegato 20 Foto 26, 27, 28, 29, 30 e 31).

Il lotto di terreno, con accesso dalla strada provinciale 123 per mezzo di cancello, risulta per buona parte privo di recinzione e ad eccezione di qualche albero (pino, ulivo e palma) risulta poco curato (vedi Allegato 21).

Per quanto sopra descritto lo stato di manutenzione generale del fabbricato può essere definito mediocre (vedi Allegato 20 Foto dalla 32 alla 35).

- 8) "Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato";

Dalle verifiche effettuate si è potuto rilevare che i beni oggetto di pignoramento coincidono con i beni inseriti nell'atto di pignoramento ad eccezione fatta per quanto appresso descritto:

Sulla particella di terreno distinto al Fg. 163 Part. 334 è stato rilevato un vecchio fabbricato rurale, appartenente all'esecutato, ma non censito in catasto (vedi Allegato 20 Foto 25-26).

Detta costruzione si presenta in pessimo stato di manutenzione e sebbene non appare in procinto di crollo, necessita certamente di un intervento totale di consolidamento (vedi Allegato 11).

La stessa, altresì, è priva di ogni tipo di impianto. In merito alla

legittimità urbanistica di questo fabbricato si tratterà opportunamente nel successivo paragrafo.



- 9) *“Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente”;*

In riferimento al fabbricato rurale non inserito in mappa, il sottoscritto, previa autorizzazione del G.E. ha proceduto ad effettuare, con l'ausiliario tecnico Geom. Geraci Massimo, il rilievo con stazione totale.

Poiché dal rilievo è risultato che detto fabbricato invade in parte un'area limitrofa di altra proprietà, il sottoscritto non ha potuto procedere all'inserimento in mappa dello stesso.

Di tale l'attività svolta si da visione nell'elaborato n. 12 allegato alla presente.



- 10) *“Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti*



*catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per
converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino
eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonoma
identificativi catastali”;*

**L'identificativo catastale include, come anticipato al punto 8, un vecchio
fabbricato rurale, non censito né al nuovo catasto fabbricati, né nell'atto di
pignoramento.**

11) *“Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore
consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione
riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il
pignoramento”;*

**si precisa che i beni pignorati non derivano da frazionamenti né non
risultano ceduti a terzi, in quanto hanno mantenuto la consistenza di
acquisto originaria.**

12) *“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per
l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea
planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità
immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate
previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi”;*

**In riferimento a tale punto il sottoscritto ha potuto verificare che lo stato
di fatto del fabbricato oggetto di valutazione risulta essere conforme
all'elaborato planimetrico presente in catasto ad eccezione della veranda e
della tettoia, di cui al punto n° 7, che in assenza dei necessari titoli abilitativi,**

non sono state inserite in catasto (vedi Allegati 8 e 14).

- 13) *"Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale";*

Il fabbricato (catastalmente) risulta essere abitazione del tipo economico (A/3), mentre il terreno risulta essere destinato a E1 "Verde Agricolo", così come da certificato urbanistico allegato (vedi Allegato 3).

- 14) *"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso";*

A seguito di indagini effettuate presso gli uffici competenti si rilevano vizi e difformità urbanistiche di seguito dettagliate:

- Nell'accatastamento effettuato nell'anno 1951 la sagoma del fabbricato risulta essere più corta di circa metri 12,40 rispetto allo stato di fatto (vedi Allegato 13);

- Nell'accatastamento effettuato nell'anno 2005 non sono state inserite né la tettoia né la veranda realizzate rispettivamente sul lato sinistro e sul lato destro del fabbricato (vedi Allegato 14), né tantomeno il fabbricato rurale di cui al punto n. 8 (vedi Allegato 20 foto 25-26).

Sono state realizzate dal sottoscritto delle planimetrie aggiornate dei luoghi dalla quale si può apprezzare le differenze sopra descritte (vedi Allegato 15).

Al fine di comprendere se le difformità di cui sopra fossero state preventivamente autorizzate, lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Caltanissetta.

In tale occasione ha verificato che a nome dell'esecutato non risulta alcuna autorizzazione edilizia né alcuna richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, 724/94 e 326/2003 (vedi Allegato 16).

Pertanto lo scrivente ha interloquuto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico in riferimento alla sanabilità degli abusi riscontrati.

Considerato che gli stessi non presentano le caratteristiche previste né da un punto di vista urbanistico né tantomeno da un punto di vista di leggi sul condono edilizio non risultano sanabili.

Nello specifico, così come precisato dallo stesso responsabile dell'ufficio, non sussistono più i termini per la presentazione di istanza di sanatoria né per l'applicabilità dei disposti di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40 della L. n. 47/1985 che testualmente recita: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria

può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Per quanto riguarda, viceversa, il fabbricato rurale di cui al punto 8, occorre precisare che lo stesso non può essere considerato opera abusiva poiché trattasi di costruzione antecedente all'anno 1961, anno in cui veniva adottato dal comune di Caltanissetta il Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

- 15) *"Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale";*

Lo scrivente in merito al quesito posto, dopo attenta valutazione della situazione urbanistica (forma della particella, conformazione del fabbricato, unico accesso al lotto, ecc..) è pervenuto alla conclusione che non è possibile dividere i beni pignorati in lotti di valore e appetibilità omogenei.

- 16) *"Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di*

indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”;

Il bene oggetto di procedimento risulta pignorato per l'intera quota 1000/1000 e poiché, come anticipato al punto precedente, il fabbricato non risulta essere divisibile, si ritiene di valutare nella loro interezza l'insieme dei beni.

- 17) *“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”;*

Per quanto riguarda la situazione degli occupanti l'immobile, lo stesso risulta essere utilizzato dall'esecutato e dai suoi familiari.

- 18) *“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con*

provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Il bene non risulta essere occupato dal coniuge dell'esecutato in quanto ad oggi lo stesso non risulta essere separato come da certificato allegato (vedi Allegato 4).

- 19) "Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";

In merito all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli, occorre precisare che, l'area in esame ricadente all'interno del Paesaggio Locale 8 "Sistemi Urbani di Caltanissetta e San Cataldo" delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico della Provincia di Caltanissetta, e pertanto non è compresa tra i Beni Paesaggistici di cui all'art. 134 del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. (vedi allegato 17); altresì, non vi è alcun vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/23 da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste (vedi allegato 18);

- 20) "Provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate";

Poiché gli immobili sono risultati privi di APE (Attesto di Prestazione Energetica), il sottoscritto in ottemperanza a quanto richiesto al punto 20 del mandato, ha provveduto a redigere il sopraccitato attestato relativamente all'immobile principale; non ha potuto procedere, viceversa, ad elaborare lo stesso attestato per il fabbricato rurale perché, come più volte sottolineato, non possiede identificativo catastale.

Dall'attestato, redatto secondo le linee guida del CNR e dell'ENEA per il calcolo dei coefficienti di prestazione energetica e produzione acqua sanitaria, si rileva che il fabbricato principale, in relazione ad una scala di valori per classe energetica che va dalla lettera "A" alla lettera "G", appartiene alla CLASSE ENERGETICA "G" cioè con un'elevata spesa di gestione energetica (vedi allegato 19).

- 21) *"Determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astejudiziarie.it; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per*

collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento";

In merito al criterio di stima che verrà adottato si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima, sia ai beni che con esso hanno rapporti.

Tra i vari metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni alla data richiesta, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui è possibile alienare i beni, ci si è riferiti al cosiddetto "metodo comparativo" che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano notevoli analogie rispetto a quelli in oggetto di valutazione.

A tal fine sono state esperite le dovute indagini presso operatori del settore immobiliare di indubbia professionalità, operanti nel mercato della provincia, nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornito dalla Agenzia del Territorio, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Dall'esito dei prezzi accertati, nel caso specifico tenuto conto di tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oggetto di valutazione come accessibilità, tipologia edilizia, stato di manutenzione, conformità alle leggi urbanistiche, nonché l'attuale rapporto tra domanda-offerta, il sottoscritto ritiene giusto attribuire i seguenti valori:

a) FABBRICATO PRINCIPALE:

Descrizione vani		Superfici principali coperti fuori terra mq.	Incidenza %	Valore risultante (Sup. Commerciale) Norma UNI 10750
Piano terra	Abitazione	175,00	100	175
Primo piano	Abitazione	173,00	100	173
Balconi	Sup. scoperta	15,00	25	3,75
Veranda con rifiniture analoche ai vani principali		53,00	50	26,5
			Totale mq.	378,25
			Valore mq. €	650,00
			Valore totale €	245.862,50

Dal valore sopra desunto occorrerà però detrarre tanto i costi necessari alla demolizione delle opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi, quanto quelli necessari per il trasporto e oneri a conferimento a discarica del materiale di risulta alla discarica autorizzata più vicino al sito che si stimano non inferiori ad € 26.000,00.

Pertanto otterremo: Valore Fabbricato principale a):

€ 245.862,50 - oneri demolizione e discarica € 26.000,00 = € 219.862,50

b) **FABBRICATO RURALE:**

Considerate le caratteristiche intrinseche del fabbricato rurale di cui sopra quali l'assenza di qualsiasi tipo di impianto, le condizioni della copertura in legno completamente deteriorata, la presenza di lesioni nelle strutture verticali, si ritiene equo attribuire un valore di:

Fabbricato rurale	Descrizione vani	Superfici principali coperti fuori terra mq.	Incidenza %	Valore risultante (Sup. Commerciale) Norma UNI 10750
Unico piano	Magazzino	38,00	100	38
Totale mq.				38,00
Valore mq.				€ 100,00
Valore totale				€ 3.800,00

Valore Fabbricato rurale b): 3.800,00

c) **LOTTO DI TERRENO:**

Per quanto riguarda il lotto di terreno distinta al Fg. 163 part. n. 334 considerato che allo stato attuale lo stesso risulta privo di coltivazioni e scosceso rispetto alla quota del fabbricato, il sottoscritto ritiene equo applicare i valori agricoli medi della provincia "Regione Agraria 2 Colline di Caltanissetta che attribuisce un valore per €/Ha di 4.820 per la chiusa. Sulla base di questi parametri si ottiene:

Foglio n°	Particella n°	Destinazione Urbanistica	Sup. mq.	Valore/mq	Valore
163	334	Verde Agricolo	5.720	€ 0,48	€ 2.757,04
Totale					€ 2.757,04

Valore lotto di terreno c): € 2.757,04

22) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle*

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

In riferimento a tale punto, non risultano spese fisse di gestione, di manutenzione, o spese straordinarie deliberate in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di un complesso condominiale ma trattasi di casa indipendente.

23) *“Segnati, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo”;*

Ad oggi non risultano esserci contratti di locazione.

3. CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione, considerati allo stato di fatto in cui sono stati rilevati al momento del sopralluogo, risulta essere il seguente:

A) Valore del Fabbricato principale con corte:	€ 219.862,50
B) Valore del Fabbricato rurale non censito:	€ 3.800,00
C) Valore del lotto di terreno:	€ 2.757,04

Valore complessivo dei beni oggetti di valutazione:

A+B+C: €(219.862,50 + 3.800,00 + 2.757,04) = € 226.419,54

(duecentoventiseimilaquattrocentodiciannove/54)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione del ricevuto incarico,
secondo i dettami della coscienza e della buona regola dell' arte e si firma.

li.....

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dot. Arch. Danilo Tortorici)

Aruba Riccardo
N° 503
SEZ. A
CATANISSETTA

