



**Tribunale di Caltanissetta**

Sezione Esecuzioni Immobiliari



**Esecuzione Immobiliare iscritta a ruolo nel R.G. al n° 38/2012**

Oggetto	Promossa da	
	Nei confronti di	



Giudice Esecuzione	Dott. Gaetano Sole
Esperto Tecnico	Dott.ssa Arch. Fiorella Formica



**RELAZIONE INTEGRATIVA**

**(CHIARIMENTI)**





E-mail:  
arch.fiorellaformica@hotmail.it

**Oggetto:** La sottoscritta Architetto Fiorella Formica, nella qualità di Esperto Tecnico nominato dalle G. E. Dott. Gaetano Sole nella E.I. 38/2012, con la presente relazione intende fornire i chiarimenti richiesti dal G.E. e relativi alla situazione urbanistica e catastale dei beni oggetto di procedura esecutiva.

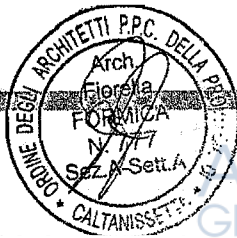
Si ritiene opportuno per ognuno dei beni pignorati precisare ed approfondire lo stato e la consistenza delle difformità riscontrate ed al fine di rendere edotti i potenziali acquirenti all'asta dei beni pignorati, individuare le procedure da porre in essere, successivamente alla aggiudicazione, per ricondurre a legittimità urbanistica ciascuno di essi.



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
Dipartimento di Cancelleria

98-6-2013  
*[Handwritten signature]*





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**- Immobile n. 2 (Individuato nell'atto di pignoramento al n. 1):**

Abitazione di tipo economico sita in Caltanissetta in via Savarino-Niscima, piano terra; Individuata catastalmente al foglio 116, particella 460, sub. 5.

Nella relazione di consulenza sono state evidenziate le seguenti difformità:

- 1. Variata distribuzione interna degli ambienti, in cui è stato ricavato un bagno all'interno della camera da letto con apertura nel nuovo w.c. di una finestra non autorizzata.**

- 1. Si evidenzia che la finestra abusiva è suscettibile di sanatoria attraverso presentazione di istanza per il rilascio di concessione ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 47/85 (L.R. 37/85). Contestualmente alla finestra, con la presentazione della pratica di sanatoria potrà essere**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

sanata anche la variazione nella distribuzione interna derivante dall'inserimento del muro divisorio con il quale è stato ricavato il bagno. Dovendo procedere a sanare la finestra abusiva che per mera dimenticanza non era stata computata nella precedente relazione, si ritiene opportuno rivalutare in via presuntiva le spese necessarie che ammontano ad € 2.000,00.

Si ribadisce che il valore stimato dell'immobile è pari a € 56.400,00, e detraendo i costi necessari per ricondurlo a legittimità urbanistica si ha

$$€ 56.400,00 - € 2.000,00 = \longrightarrow € 54.400,00$$

Dal punto di vista catastale, si rileva che contrariamente alla normale prassi, le difformità rilevate ed appena citate sono state già aggiornate nella planimetria catastale che, pertanto, risulta conforme all'attuale stato di fatto. In conclusione per l'immobile di cui trattasi è necessario procedere solo a renderlo conforme urbanisticamente attraverso il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e successivamente l'attivazione delle procedure per l'ottenimento della abitabilità.

**- Immobile n. 3 (Individuato nell'Atto di pignoramento al n. 2):**

Sito in Caltanissetta in via Cardinale Nava 8, identificato catastalmente al F. 297, P. 705, sub. 11.

Per l'immobile in questione sono state rilevate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

1- All'interno del bagno è stata rilevata la presenza di una piccola finestra che si affaccia su una pertinenza comune dell'edificio che risulta tamponata e che, pertanto deve essere ripristinata.

2- Nell'attuale stato di fatto, la sottoscritta ha rilevato la presenza di un bagno ricavato attraverso la collocazione di un tramezzo nella parte centrale dell'abitazione che non risulta nella planimetria catastale, e tantomeno le variazioni interne sono state comunicate all'organo di competenza (U.T.C.);

3- Nella planimetria catastale è presente la apertura su una parete di un vano balcone che allo stato non è più presente poiché chiuso con laterizi verosimilmente per la successiva edificazione in adiacenza di altro fabbricato.



Si precisa che l'immobile trovandosi all'interno del centro storico risulta di antica realizzazione, e non essendoci alcuna documentazione ufficiale presso gli archivi dell'UTC di Caltanissetta non è possibile risalire all'epoca in cui tali variazioni sono state eseguite.

A parere della scrivente l'immobile in mancanza di documentazione di riscontro presso l'UTC e tenuto conto che le difformità sono notevolmente datate e irrilevanti può essere considerato urbanisticamente conforme.

Dal punto di vista catastale, invece occorre procedere ad allineare la planimetria allo stato di fatto, intervenendo nel modo seguente:

1. ripristino della finestra attraverso la demolizione della tompagnatura di chiusura, con una spesa stimata in via presuntiva di € 300,00
2. la mancata comunicazione all'organo competente (U.T.C.) relativa alla variazione nella distribuzione interna degli ambienti è soggetta ad una sanzione pecuniaria di circa € 260,00
3. variazione della planimetria catastale inserendo il muro divisorio che genera il nuovo bagno ed eliminando il non più esistente vano balcone. Le spese di tale intervento tecnico sono approssimativamente stimate in € 500,00

Si ribadisce anche in questo caso che le difformità catastali rispetto allo stato di fatto, risultano irrilevanti ai fini della vendita.

In merito alle considerazioni precedentemente riportate, si ribadisce che il valore stimato dell'immobile è pari a €. 14.500,00, a cui vanno detratti i costi necessari per ricondurlo a legittimità urbanistica stimati in €. 1.060,00

Il valore di stima al netto dalle spese è pertanto di:

$$\text{€ } 14.500,00 - \text{€ } 1.060,00 = \Rightarrow \text{€ } 13.440,00$$



Di seguito si riporta il quadro riassuntivo aggiornato con le variazioni di stima apportate:

Quadro riassuntivo					
Numero	Proprietà del bene	Descrizione del bene da stimare	Consistenza (superficie lorda)	Valore stimato	Valore (al netto delle spese previste)
2		Abitazione di tipo economico, censito al N.C.E.U. Foglio 116, Part 460, Sub. 5 Cat. A/3, con R.C.€ 177,14, piano terra, con accessorio comune non censibile	Superficie lorda (50,00 mq) Superficie lorda balconi (38,00 mq)	€ 56.400,00	€ 54.400,00
3		Abitazione di tipo popolare, censito al N.C.E.U. Foglio 297, Particella 705, Sub. 11 Categoria A/4, con R.C. € 77,73, piano primo.	Superficie lorda (48,00 mq) Superficie lorda balconi (1,00 mq)	€ 14.500,00	€ 13.440,00

Caltanissetta, 28.06.2013

Arch. Fiorella Formica  
Dott. s.n. Arch. Fiorella Formica  
CALTANISSETTA