

Indice della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Premessa	pag. 1
2. Esposizione dei quesiti del Sig. Giudice	pag. 1-3
3. Analisi delle note scritte acquisite	pag. 3-4
4. Sopralluoghi effettuati e verbali redatti	pag. 4-5
5. Documenti acquisiti dal C.T.U.	pag. 5
6. Deduzioni del C.T.U.	pag. 5 -22
7. Conclusioni	pag. 22-23



1. PREMESSA

A seguito dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione **Dott. Francesco LAURICELLA** emessa il 08 ottobre 2024, il sottoscritto Dott. Ing. Annibale A. R. Tortorici veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, prendeva conoscenza del mandato ed era invitato a prestare giuramento telematico utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta, sottoscritto digitalmente. Tale giuramento telematico veniva depositato il 9 ottobre 2024, potendo altresì, nei giorni successivi, scaricare la documentazione dal fascicolo telematico depositato dall'Avv. Fabio Catalano.

2. ESPOSIZIONE DEI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

Il detto mandato conferiva l'incarico dedotto dall'ordinanza ricevuta, i cui punti vengono di seguito riportati in toto e singolarmente nelle successive deduzioni del sottoscritto:





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 catastate 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 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;*
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 superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

7. Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA'" se sussistano cause che ostino alla vendita;

8. Interloquire con riferimento all'udienza ex art. 569 cpc sopra fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta.

3. ANALISI DELLE NOTE SCRITTE ACQUISITE

Dopo aver analizzato i documenti contenuti nel fascicolo telematico, il sottoscritto CTU individuava gli immobili pignorati dalla **Bcc npls 2020 s.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05098890261**, per effetto del Pignoramento Immobiliare il cui Verbale è stato notificato a mezzo Unep C/o Corte d'Appello di Caltanissetta in data 23/7/2024 rep. N. 951 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta ai numeri di registro particolare 8443 e registro generale 9968 in data 4/9/2024 a favore di Bcc npls 2020 s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. e P. IVA 05098890261 e contrc -

sui seguenti

immobili:



– Immobile sito nel Comune di SAN CATALDO (CL) e riportato nel catasto di Caltanissetta, categoria C/2 mq.18 riportato al NCEU di Caltanissetta al Fg.41 part.lla 355 sub. 59;

– Immobile sito nel Comune di SAN CATALDO (CL) e riportato nel catasto di Caltanissetta, categoria C/2 mq.39 riportato al NCEU di Caltanissetta al Fg.41 part.lla 355 sub. 51;



– Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA e riportato nel catasto di Caltanissetta, Abitazioni in villini di categoria A/7 alla Contrada Gaddira n. SNC, di vani 7 riportato nel NCEU al Foglio 149 Particella 592, rendita € 488,05 (B429);

– Terreni in territorio di Caltanissetta: Pascolo di Are 16 Ca 10 riportato nel NCT al Foglio 149 Particella 444; Uliveto di Are 30 riportato nel NCT al Foglio 149 Particella 591 Porzione AA; Mandorleto di Are 34 Ca 70 riportato nel NCT al Foglio 149 Particella 591 Porzione AB; Uliveto di Are 19 riportato nel NCT al Foglio 149 Particella 289 Porzione AA; Pascolo Arb di Are 2 Ca 20 riportato nel NCT al Foglio 149 Particella 289 Porzione AB; Pascolo Arb di Are 2 Ca 30 riportato nel NCT al Foglio 149 Particella 446.

Dopo aver analizzato il fascicolo telematico, il sottoscritto stabiliva di procedere al sopralluogo degli immobili per i necessari controlli, al fine di una corretta valutazione dello stesso.



4. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E VERBALI REDATTI

Al fine di poter effettuare il sopralluogo negli immobili da stimare, il sottoscritto CTU, in collaborazione con il custode giudiziario Avv. F. Catalano, fissava il giorno nel quale doveva effettuarsi il 1° sopralluogo che avveniva in data 30-10-2024 nel Comune di Caltanissetta alla presenza oltre che dello scrivente e del custode giudiziario dei Signori

Vista l'estensione degli immobili e l'ubicazione dei locali box in altra zona si stabiliva di effettuare un secondo sopralluogo in data 02/12/2024 ore 16:00 (Vedi allegato n. 1 Verbale di accesso del 2/12/2024). Un ulteriore sopralluogo di verifica è stato effettuato in data 14-1-2025 per ulteriori approfondimenti urbanistici e alla presenza degli esecutati Sigg. (Vedi allegato n. 2 Verbale di accesso del 14/1/2025).

5. DOCUMENTI ACQUISITI DAL C.T.U.

Per una corretta stima da effettuare, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta al fine di acquisire le necessarie informazioni relative agli immobili da valutare, con particolare riguardo alla liceità urbanistica, effettuando altresì anche ricerche e visure telematiche tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate ed il portale OMI.

Tutta la documentazione acquisita viene allegata in formato PDF.

6. DEDUZIONI DEL C.T.U.

In riferimento ai quesiti posti, il sottoscritto redige le seguenti deduzioni:

- 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*



ASTE GIUDIZIARIE® trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile.



A premessa della valutazione si ritiene precisare che al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato indagini presso operatori economici della zona, in riferimento a unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di stima, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni dei beni. In particolare sono stati considerati le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione.



Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti in P.R.G., nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti. Infine è stata esaminata la presente situazione di mercato, attraverso il colloquio con affermati operatori del mercato immobiliare locale, nonché tutti gli altri elementi tecnici e commerciali, caratterizzanti recenti operazioni commerciali di unità immobiliari similari per natura e condizioni e raccolte nei valori OMI consultati e poi più avanti riportati.



Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) si è proceduto al calcolo della stima mediando il più probabile valore di mercato secondo:



✓ 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 comuni a quello in oggetto di valutazione;

- ✓ al metodo della “*capitalizzazione del reddito*” che si basa invece sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

Si precisa che la determinazione del valore venale dell’immobile descritto negli atti di causa è riferito ad oggi.

Si puntualizza, inoltre, che la ricerca del più probabile valore di mercato è stata condotta sui prezzi reali e non sui prezzi dichiarati negli atti di compravendita, poiché questi ultimi risentono spesso di aspetti devianti di natura fiscale.

Alla fine si sono mediati i due valori ottenuti e si è considerato tale risultato come valore di mercato del bene.

I beni pignorati sono i seguenti e vengono descritti in riferimento ai sopralluoghi effettuati:

- a. *Immobile sito nel Comune di SAN CATALDO (CL) e riportato nel catasto di Caltanissetta, categoria C/2 mq.18 riportato al NCEU di Caltanissetta al Fg.41 part.lla 355 sub. 59 (Vedi allegato n. 3 DOC_1778511704 e PLN_213383044_1), confinante con Ditta : a Nord Ovest, con Ditta Alessi Rosaria a Sud Ovest e con Viale dei Platani sul lato Sud Est.*

Il suddetto bene è intestato a:



1. _____
(Proprietà per 1/2);



nata a _____





(Proprietà per 1/2)

L'immobile è un garage a livello strada con unico accesso dal Viale dei Platani.

Valutazione con il "metodo comparativo": Il sottoscritto CTU ha effettuato le necessarie ricerche dei valori OMI che per il Comune di Caltanissetta riportano valori unitari che variano dai 340 €/mq ai 500 €/mq per magazzini. Operatori economici del settore per la zona in cui ricade il magazzino hanno confermato tale forbice di valori. Per gli affitti non sono stati trovati annunci di immobili simili e pertanto ci si riferisce ai valori unitari OMI sopra riportati. Dai suddetti valori è stato possibile elaborare, con le dimensioni dell'immobile, la sua valutazione di mercato.

Dai calcoli effettuati si assume un valore a mq pari a 500 euro/mq e quindi un valore venale in cifra tonda per l'immobile pari a **9.000,00 €**.

Valutazione con il metodo della capitalizzazione: Lo scrivente ha effettuato delle indagini sul mercato delle locazioni nella zona in cui sorge il fabbricato che ospita il magazzino in questione. Relativamente a magazzini analoghi a quello in oggetto, applicando ai valori riscontrati gli opportuni coefficienti di differenziazione di qualità, età e stato (che permettono di stimare le differenze di valore dell'immobile in questione rispetto alla quotazione media) si ottiene per l'immobile oggetto della vertenza un valore di locazione di € 2,8 a mq.

Stima a reddito presunto:

1	Affitto mensile: 18 mq x € 2,8 /mq=	€ 50,40
2	Affitto annuo: € 50,40 x 12=	€ 604,80
	da cui deducendo per manutenzione, sfitti, insolvenze, tasse,	



ecc. il 20% resta un reddito annuo netto Ra di:	€ 483,84
che capitalizzato al tasso $t_c = 4\%$ dà un valore di	€ 12.096,00

Valutazione finale dell'immobile:

Media dei due valori ottenuti:	
$(€ 9000,00 + € 12.096,00)/2 =$	€ 10.548,00
che si arrotonda al valore commerciale di	€ 10.500,00

b. Immobile sito nel Comune di SAN CATALDO (CL) e riportato nel catasto di Caltanissetta, categoria C/2 mq. 39,00 riportato al NCEU di Caltanissetta al Fg.41 part.IIIa 355 sub. 51 confinante a NO con stessa ditta, a NE con cortile condominiale, a Sud con Vano scala e a NE con Prof. Giuliana Aurelio (Vedi allegato n. 4 DOC_1778511982 e PLN_213382993_1)

Il suddetto bene è intestato a:

1. I

(Proprietà per $\frac{1}{2}$)

2. I

(Proprietà per $\frac{1}{2}$)

Valutazione con il "metodo comparativo": Il sottoscritto CTU ha effettuato le

necessarie ricerche dei valori OMI che per il Comune di Caltanissetta riportano valori unitari che variano dai 340 €/mq ai 500 €/mq per magazzini. Operatori economici del settore per la zona in cui ricade l'immobile hanno confermato tale forbice di valori. Per gli affitti non sono stati trovati annunci di immobili simili e pertanto ci si riferisce ai valori unitari OMI sopra riportati. Dai suddetti valori è

stato possibile elaborare, con le dimensioni dell'immobile, la sua valutazione di mercato.

Dai calcoli effettuati si assume un valore a mq pari a 500 euro/mq e quindi un valore venale in cifra tonda per l'immobile pari a 19.500,00 €.

Valutazione con il metodo della capitalizzazione: Lo scrivente ha effettuato delle indagini sul mercato delle locazioni nella zona in cui sorge il fabbricato che ospita il magazzino in questione. Relativamente a magazzini analoghi a quello in oggetto, applicando ai valori riscontrati gli opportuni coefficienti di differenziazione di qualità, età e stato (che permettono di stimare le differenze di valore dell'immobile in questione rispetto alla quotazione media) si ottiene per l'immobile oggetto della vertenza un valore di locazione di € 1,8 a mq.

Stima a reddito presunto:

1	Affitto mensile: $39 \text{ mq} \times € 1,8 / \text{mq} =$	€ 70,20
2	Affitto annuo: $€ 70,20 \times 12 =$	€ 842,40
	da cui deducendo per manutenzione, sfitti, insolvenze, tasse, ecc. il 20% resta un reddito annuo netto Ra di:	€ 673,92
	che capitalizzato al tasso $t_c = 4\%$ dà un valore di	€ 16.848,00

Valutazione finale dell'immobile:

	Media dei due valori ottenuti:	
	$(€ 19.500,00 + € 16.848,00) / 2 =$	€ 18.174,00
	che si arrotonda al valore commerciale di	€ 18.000,00



c.° Immobile sito nel Comune di CALTANISSETTA e riportato nel catasto di Caltanissetta, Abitazioni in villini di categoria A/7 alla Contrada Gaddira n. SNC, di vani 7 riportato nel NCEU al Foglio 149 Particella 592, rendita € 488,05 (B429). (Vedi allegato n. 5 DOC_1787687465 e PLN_213382938_1)

L'immobile è costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e un piano interrato. In particolare da:

- ✓ Piano interrato rifinito a civile abitazione;
- ✓ Piano terra con soggiorno, cucina con annesso w.c.;
- ✓ Piano 1° con due stanze da letto, bagno, corridoio e piccolo disimpegno, dotato altresì di tre balconi;
- ✓ Piano secondo sottotetto indicato come locale di sgombero e dotato di stanze interne indipendenti (di cui non si terrà conto in quanto non autorizzate).

Il suddetto bene è intestato a:



1.
 per ½)



(Proprietà

2.
 (Proprietà per ½)

L'immobile ha una superficie utile pari a 149 mq a cui si devono però aggiungere le superfici delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

In particolare si devono aggiungere i balconi $(8.18+4.77+5.66+3)*0.3= 6.4$ mq e la veranda $77 \times 0.6= 46.2$ mq.

Quindi la superficie commerciale ragguagliata ammonta a $149+6.4+46.2= 201.6$ mq





Valutazione con il "metodo comparativo": Il sottoscritto CTU ha effettuato le necessarie ricerche dei valori OMI che per il Comune di Caltanissetta riportano valori unitari che variano dai 500 €/m² ai 750 €/m² per ville e villini. Operatori economici del settore per la zona in cui ricade l'immobile hanno confermato tale forbice di valori. Quindi il suo valore commerciale ammonta a $201.6 \text{ €} \times 750 \text{ €/mq} = \text{€ } 151.200,00$



Valutazione con il "metodo della capitalizzazione": Lo scrivente ha effettuato delle indagini sul mercato delle locazioni nella zona in cui sorge il fabbricato che ospita l'immobile in questione e relativamente a villini analoghi a quello in oggetto. Mediando tali valori e applicando alla media ottenuta gli opportuni coefficienti di differenziazione di qualità, età e stato (che permettono di stimare le differenze di valore dell'immobile in questione rispetto alla quotazione media) si ottiene per l'immobile oggetto della vertenza un valore di locazione di € 2,5 a mq.

Stima a reddito presunto:

1	Affitto mensile: $201.6 \text{ mq} \times \text{€ } 2,50 / \text{mq} =$	€ 504,00
2	Affitto annuo: $\text{€ } 504,00 \times 12 =$	€ 6.048,00
	da cui deducendo per manutenzione, sfitti, insolvenze, tasse, ecc. il 20% resta un reddito annuo netto Ra di:	€ 4.838,40
	che capitalizzato al tasso $t_c = 4\%$ dà un valore di	€161.280,00

Valutazione finale dell'immobile:

	Media dei due valori ottenuti:	
	$(\text{€ } 151.200,00 + \text{€ } 161.280,00) / 2 =$	€156.240,00
	che si arrotonda al valore commerciale di	€156.000,00





- d. Terreni in territorio di Caltanissetta: Pascolo di Are 16 Ca 10 riportato nel NCT al **Foglio 149 Particella 444** (Vedi allegato n. 6 **DOC_1804618162** e **Estratto di mappa**); Uliveto di Are 30 riportato nel NCT al **Foglio 149 Particella 591 Porzione AA** Mandorleto di Are 34 Ca 70 riportato nel NCT al **Foglio 149 Particella 591 Porzione AB**; (Vedi allegato n. 7 **DOC_1804620819** e **Estratto di mappa**); Uliveto di Are 19 riportato nel NCT al **Foglio 149 Particella 289 Porzione AA** Pascolo Arb. di Are 2 Ca 20 riportato nel NCT al **Foglio 149 Particella 289 Porzione AB** (Vedi allegato n. 8 **DOC_1804620500** e **Estratto di mappa**); Pascolo Arb. di Are 2 Ca 30 riportato nel NCT al **Foglio 149 Particella 446** (Vedi allegato n. 9 **DOC_1804619661** e **Estratto di mappa**).

I terreni non presentano culture degne di nota né di pregio e l'altimetria molto impervia sia la tipologia degli stessi ne fanno dei beni scarsamente appetibili ai fini agricoli. Peraltro i volumi di cubatura edificatoria attribuibili agli stessi sono stati tutti inseriti nel calcolo della cubatura utile del fabbricato ricadente nella particella 592 e quindi non c'è possibilità di edificare su di essi.

Il valore venale degli stessi si può considerare come terreno agricolo con valore attribuibile al pascolo arborato e vista l'altimetria, non superiore a 2 euro/mq

Quindi $5.579 \text{ mq} \times 2 \text{ euro/mq} = \text{€ } 11.158,00$

Si ritiene di potere arrotondare il valore sopra riportato ad un valore commerciale di **€ 11.000,00** e lo si assume come valore rappresentativo dell'unità immobiliare in oggetto.



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.

Immobile identificato alla lettera a) del punto 1):

L'immobile è sito nel Comune di San Cataldo in viale dei Platani n° 55 (Vedi allegato n. 3 DOC_1778511704 e PLN_213383044_1), confinante a sud-est con l'immobile identificato alla lettera b) del punto 1, a nord-est con bene di Leonardi Angelo, con a sud-ovest bene di Alessi Rosaria e a nord-ovest con il Viale dei Platani.

L'immobile è un box auto a piano terra con ingresso con infisso metallico, pavimento in monocottura, pareti gessate con ducotone.

Lo stesso è dotato di impianto elettrico. Al momento del sopralluogo era collegato all'immobile cui alla lettera b) del punto 1, attraverso un varco nel tramezzo in comune.

L'immobile necessita quindi opere di ripristino dello stato fattuale rispetto a quello formale dell'accatastamento attraverso una muratura di blocchi di gesso massicci di spessore 8 cm. La stessa considerato il tempo impiegato a realizzarla costerà € 150,00 a corpo.

Immobile identificato alla lettera b) del punto 1):

L'immobile è sito nel Comune di San Cataldo in viale dei Platani n° 55 (Vedi allegato n. 4 DOC_1778511982 e PLN_213382993_1), con accesso dal cortile interno del fabbricato in cui è inserito. E' confinante a sud-est con cortile interno al



fabbricato, a nord-ovest con l'immobile identificato alla lettera a) del punto 1, a nord-est con bene di Giuliana Aurelio, a sud-ovest con vano scala.

L'immobile è un box auto a piano terra con ingresso con infisso metallico, pavimento in monocottura, pareti gessate con ducotone;

Lo stesso è dotato di impianto elettrico. Al momento del sopralluogo era collegato all'immobile cui alla lettera b) del punto 1 attraverso un varco nel tramezzo in comune.



L'immobile necessita quindi opere di ripristino dello stato fattuale rispetto a quello formale dell'accatamento attraverso una muratura di blocchi di gesso massicci di spessore 8 cm. La stessa considerato il tempo impiegato a realizzarla costerà € 150,00 a corpo.

Immobile identificato alla lettera c) del punto 1):

L'immobile è un villino a tre elevazioni fuori terra più piano interrato (*Vedi allegato n. 5 DOC_1787687465 e PLN_213382938_1*).



✓ Piano terra con cucina-soggiorno e bagno. Dallo stesso si può accedere ad una veranda chiusa con infissi in alluminio e vetro. La pavimentazione di tutto il piano è in monocottura mentre le pareti sono gessate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio e vetro.

✓ Piano primo con tre stanze da letto e un bagno. La pavimentazione di tutto il piano è in monocottura mentre le pareti sono gessate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio e vetro.



✓ Piano secondo sottotetto indicato come locale lavanderia/stenditoio ma in realtà dotato di tre piccole stanze da letto con lucernari più bagno con





lucernario. Il pavimento del piano e le pareti risultano tinteggiate con Ducotone.

- ✓ Piano interrato destinato a cantina ma non più interrato in quanto la ditta ha sbancato il lato sud ovest dello stesso e realizzato tre aperture con infissi in alluminio e vetro e serranda metallica esterna per permetterne l'accesso anche da e verso l'esterno. I pavimenti sono in monocottura e nel piano è stato realizzato anche un piccolo bagno.



L'intero immobile è dotato di infissi in alluminio anodizzato con doppio vetro e persiane esterne in alluminio anodizzato. Gli impianti sono sottotraccia, precisando che l'immobile:

- ✓ non è collegato alla rete del gas e l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a biomassa posta in un vano all'esterno del fabbricato;
- ✓ è collegato alla rete idrica comunale e ha inoltre una riserva idrica proveniente dalla raccolta delle acque piovane per un totale di 50 mc.



Le pareti esterne sono dotate di intonaco avente l'ultimo strato del tipo Li Vigni che non necessita di interventi di manutenzione straordinaria. La copertura è a falde inclinate per il 2° piano che non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.



All'esterno, nel piazzale adiacente, è presente un piccolo fabbricato, distaccato dal villino a uso cucina e un vano tecnico in cui è ubicata la caldaia a biomassa che riscalda il villino e gli fornisce acqua calda sanitaria. Per tali fabbricati costruiti senza alcun permesso edificatorio è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 datata 10/12/2004 ed assunta in prot. al n. 60087, pratica n.932.





Lo scrivente dopo aver prodotto istanza sull'esito della domanda di condono in data pratica in data 03/2/2025. L'ufficio tecnico rispondeva con PEC del 07/02/2025 nella quale chiedeva allo scrivente di integrare dei dati dimensionali dei due fabbricati, utili alla determinazione delle eventuali somme per oblazione ed oneri.

Lo scrivente, quindi inviava l'integrazione richiesta con PEC del 23/02/2025.

L'ufficio tecnico rispondeva con PEC in data 17/03/2025 con la quale trasmetteva Attestazione (Vedi allegato n. 10 **Attestazione del Comune di Caltanissetta del 17 marzo 2025**) di nulla-osta al rilascio del titolo abilitativo (condono Edilizio) nella quale risulta che "visto e considerato che la somma versata è risultata in eccedenza...non dovrà essere effettuato nessun relativo versamento". Vista e considerata la necessità di fornire al Comune, ulteriore documentazione tecnica necessaria per il completamento dell'iter burocratico per il rilascio del nulla-osta al rilascio del titolo abilitativo (condono Edilizio), saranno necessarie altre 2.000,00 euro onnicomprensive di spese e oneri come per legge.

Per regolarizzare la situazione di fatto, visto e considerato che la veranda è stata chiusa attraverso vetrate, bisogna pagare degli oneri ai sensi della L.R. 4 del 2003 art.20 pari 25 €/mq. per un totale quindi di:

- $77\text{mq} \times 25\text{€/mq} = \text{€ } 1.925,00$ a cui si devono aggiungere 1.000,00 euro di spese tecniche onnicomprensive di spese e oneri come per legge.

A piano interrato, avendo riportato alla luce un lato dello stesso con la realizzazione di aperture, lo stesso rientrerebbe in parte nel calcolo dei volumi. Per ricondurre quindi la situazione di fatto a quella formale, vista e considerata la complessità a interrare il lato scoperto, lo scrivente suggerisce (*secondo quanto*





previsto dalla circolare A.R.T.A. n°3/23 della Regione Siciliana Dipartimento Urbanistica del 06/03/2023 prot. n°36719 che precisa "...ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, il volume urbanistico va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza di interpiano relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra, salvo che lo stesso non sia abitabile o destinato a uffici o attività produttive e commerciali") di chiudere attraverso una muratura di blocchi di gesso massicci di spessore 8 cm due delle tre aperture che erano state abusivamente aperte sulla parete portata alla luce e che permettono l'ingresso/uscita dalla cantina.

La chiusura, considerato anche il tempo impiegato a realizzarla costerà € 700,00 a corpo. Inoltre nella parete esterna, che è stata portata alla luce con l'abbassamento del piano di calpestio esterno, saranno addossati dei blocchi di cemento vibrocompreso per muri a secco con riempimento in pietrisco.

L'uscita posta in prossimità dell'angolo Sud sarà lasciata per permettere l'ingresso/uscita dal magazzino/deposito non più abitabile. Considerando quindi un addossamento pari a 7 mt di lunghezza per 3.5 di altezza saranno necessari circa 160 blocchi x €8/blocco e circa 15 mc x €15/mc di ghiaia/pietrisco di riempimento per un totale di €1.500,00. A tale materiale bisogna aggiungere la manodopera pari a una settimana di lavoro di due operai (uno specializzato e uno comune) pari a € 2.200,00.

Inoltre per tale opera sarà necessario:

- ✓ l'inoltro del calcolo della stessa al Genio Civile per un importo pari a € 1.600,00 compreso iva e oneri previdenziali;





- ✓ Scia presso il comune di Caltanissetta + Direzione dei lavori per un importo pari a € 1.500,00 compreso iva e oneri previdenziali;
- ✓ Collaudo dell'opera per un importo pari a € 500,00 compreso iva e oneri previdenziali.

Per riportare invece il secondo piano, destinato a lavanderia/stenditoio, a quelle approvate in concessione edilizia si devono chiudere i velux con l'applicazione esterna di una guaina a caldo (€ 1.000,00) e gli accessi alle camere con tramezzature in forati (€ 225,00), gessatura (€ 110,00) e tinteggiatura finale con idropittura di tutto l'ambiente (€ 300,00).

La descrizione dello stato di fatto di tutti gli immobili appesi alla procedura, si esplica nella documentazione fotografica di seguito allegata che mostra lo stato di consistenza degli immobili al momento dei sopralluoghi effettuati (*Vedi allegato n.*

11 ALLEGATO FOTOGRAFICO)



- 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 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.

Lo stato attuale di possesso di tutti i beni pignorati è degli attuali debitori:



ASTE
GIUDIZIARIE®

1. *Immobili alle lettere a) e b) del punto 1 (Proprietà per ½)*

2. *Immobili alle lettere c) e d) del punto 1 (Proprietà per ½)*

Inoltre per gli immobili alle lettere a) e b) del punto 1 vi è l'esistenza di debiti condominiali pregressi pari a € 311,32 che rimarranno a carico dell'acquirente (*vedi Allegato Situazione versamenti*)

Per gli immobili alle lettere c) e d) del punto 1 non risultano di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale né debiti condominiali pregressi, 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).*

Gli immobili alle lettere a) e b) del punto 1 hanno ottenuto le Licenze Edilizie n° 00637 del 30/10/75; n° 00737 del 13/5/77; n° 00962 del 22/12/77; n° 01130 del 31/8/78 ed il Certificato di Abitabilità prot. n° 10683 del 21/12/78. Inoltre il 23/10/91 è stata presentata richiesta di C.E. in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge 47 del 28/2/85 per lavori di frazionamento delle unità immobiliari a piano terra del fabbricato del viale dei Platani 55.

Non risulta la redazione dell'APE per detti immobili.



L'immobile alla lettera c) del punto 1 ha Concessione Edilizia n° 33682 del 2/6/1993 cui alla pratica n° 14032.

L'immobile ha certificato di abitabilità del 12/4/1999 n° 117.

Non risulta la redazione dell'APE per l'immobile.

Per gli immobili alla lettera d) del punto 1 è stato richiesto e ottenuto il certificato di destinazione urbanistica presente in allegato (Certificato di Destinazione Urbanistica).

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;

Gli immobili alle lettere a) e b) del punto 1 sono assentiti da regolari concessioni edilizie già sopra elencate.

Per quanto riguarda l'immobile alla lettera c) del punto 1) i due fabbricati realizzati nel piazzale del villino senza concessione edilizia possono essere sanati come specificato al punto 2) con i costi già specificati.

6) quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiale 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 superficiale in proprietà piena ed esclusiva;



Nella presente procedura gli immobili non rientrano nella vendita di proprietà superficiaria di immobili costruiti con edilizia agevolata ex Legge 22/10/1971 n° 865.

7) *Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITA'" se sussistano cause che ostino alla vendita.*

Non sono presenti criticità per la vendita degli immobili.

7. CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Il sottoscritto Dott. Ing. Annibale A.R. Tortorici, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°67/2024, R.G. Tribunale di Caltanissetta, per effetto del mandato prima esplicitato, redige le seguenti conclusioni iniziali riassunte nel seguente punto: gli immobili inseriti nella presente procedura potranno essere posti in vendita con i seguenti importi:

➤ **LOCALE CUI ALLA LETTERA a) DEL PUNTO 1:**

Valore di stima € 10.500,00 - € 150,00 (opere di ripristino) = € 10.350,00

➤ **LOCALE CUI ALLA LETTERA b) DEL PUNTO 1:**

Valore di stima € 18.000,00 - € 150,00 (opere di ripristino) = € 17.850,00

➤ **VILLINO CUI ALLA LETTERA c) DEL PUNTO 1:**

Valore di stima € 156.000,00 - € 2.000,00 (Condono edilizio fabbricati del piazzale) - € 1.000,00 (oneri per regolarizzazione veranda) - € 2.000,00 (materiale edile per regolarizzazione seminterrato) - € 2.400,00 (manodopera per regolarizzazione seminterrato) - € 3.600,00 (spese tecniche per



regolarizzazione seminterrato) – € 1.000,00 (chiusura Velux a secondo piano)

- € 635,00 (ripristino interno secondo piano) = € **143.365,00**

➤ TERRENI CUI ALLA LETTERA d) DEL PUNTO 1:

Valore di stima € **11.000,00**

Si precisa che il villino e i terreni limitrofi, data la morfologia degli stessi, dovrà avvenire in unico lotto in quanto i terreni hanno valore solo in quanto pertinenze del villino.

Il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione iniziale, avendo espletato il mandato conferito con i quesiti posti in udienza, allegando su files separati la seguente documentazione:

1. Relazione tecnica di stima
2. Allegati documentali
3. Allegato fotografico
4. Attestazione di notifiche al creditore procedente e all'esecutato della relazione e degli allegati

Caltanissetta, 5-04-2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Dott. Ing. Annibale A. R. Tortorici

