

**Dott. Arch. Fernando A. Barbieri**  
*Via Luisa Moncada, 32*  
**93100 CALTANISSETTA**  
*e\_mail: fernabarbieri@gmail.com*

---

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE REG. ES. N.69/2022**

**ILL.MO Giudice Istruttore**

**Dott. Francesco Lauricella**

**IL C.T.U.**

**Dott. Arch. Fernando A. Barbieri**



## **RELAZIONE TECNICA**

**Oggetto:** *Causa civile 69/2022 Reg.es*

**Giudice Relatore:** *Dott. F. Lauricella*

**Tecnico incaricato:** *Dott. Arch. Fernando A. Barbieri*

### **Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la stima dei beni oggetto e la regolarità edilizia e urbanistica**

La presente relazione consta dei seguenti capitoli:

- I PREMESSA E NATURA DEL MANDATO;
- II ESAME DEGLI ATTI;
- III EFFETTUAZIONE DEI SOPRALLUOGHI;
- IV RISPOSTA AI QUESITI;
- V CONCLUSIONI;
- VI ALLEGATI.



## I. PREMESSA E NATURA DEL MANDATO

Il sottoscritto Dott. Arch. Fernando Antonio Barbieri, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al n. 488 nonché iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Caltanissetta, in data 22 Novembre 2022 veniva incaricato dall'Ill.mo Dott. Francesco Lauricella, Giudice Istruttore del Tribunale Ordinario di Caltanissetta, a rispondere al seguente mandato (Ved. All. "A"):

*"..... nomina quale CTU l'Arch. Barbieri Fernando Antonio...al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc: - identificare i singoli bene pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operare la stima ai valori di mercati correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile, 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; specificare: lo stato attuale di possesso dei beni...l'esistenza: di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale...di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente; 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...verificare se gli immobili ove in tutto o in parte abusivi..."*



Lo scrivente, in data 28 Novembre 2022, accettava l'incarico e depositando presso il Tribunale di Caltanissetta, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, giusta accettazione cartacea.

Il giorno 6 Dicembre (con notifica a data 7 Dicembre) si inviava, a mezzo Raccomandata A.R., comunicazione del primo sopralluogo alla parte convenuta, \_\_\_\_\_, fissato in data il 14 Dicembre 2022., mentre alla parte attrice si inviava comunicazione a mezzo PEC.

## **II. ESAME DEGLI ATTI**

La produzione consta della seguente documentazione:

1. Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo di una procedura di espropriazione immobiliare;
2. Atto di pignoramento immobiliare;

## **III. EFFETTUAZIONE DEI SOPRALLUOGHI**

### **Primo sopralluogo e inizio operazioni peritali:**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno quattordici Dicembre 2022 (Ved. All. "B"), previo appuntamento con le parti in causa presso la Via Ernesto Vassallo n.65, Caltanissetta (luoghi della controversia) alle ore 17:30. Era presente il Dott. Luigi Bolazzi, curatore fallimentare, nominato dall'Ill.mo Giudice Lauricella; dopo aver citofonato ripetutamente al \_\_\_\_\_ e non avendo avuto nessuna risposta, si procedeva a citofonare ad un condomino dello stabile che ci apriva il portone di ingresso,



insieme al Curatore salivamo al terzo piano, salendo la scala a sinistra e suonavamo il campanello della porta di ingresso del \_\_\_\_\_ ma non ottenevamo nessun risultato e prendevamo atto dell'assenza. A quel punto transitavamo al \_\_\_\_\_ di fuori della scala condominiale quando alle ore 17:42, arrivava il \_\_\_\_\_ che ci invitava ad entrare nel suo appartamento. Si procedeva ad un sopralluogo nell'appartamento oggetto della controversia effettuando un rilievo fotografico e non avendo avuto disponibilità di tempo dal \_\_\_\_\_ causa impegni, a farci continuare la realizzazione dei lavori di sopralluogo si dava comunicazione di un successivo sopralluogo, atto all'effettuazione di un rilievo planimetrico, per il giorno 20 Dicembre 2022 alle ore 15:30.

Di quanto avvenuto si procedeva alla redazione del verbale che veniva chiuso alle ore 17:57.

### **Secondo sopralluogo:**

Alle ore 15:30 del giorno 20 Dicembre 2022 (Ved. All. "B"), si rendeva necessario un secondo sopralluogo così come comunicato e verbalizzato nel primo sopralluogo.

Alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ e del Curatore Fallimentare Dott. Luigi Bolazzi e del sottoscritto si procedeva ad effettuare un rilievo planimetrico dell'appartamento.

Di quanto avvenuto si procedeva alla redazione del verbale che veniva chiuso alle ore 15:45.



#### **IV. RISPOSTA AI QUESITI**

**IV.I 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 UTILE.**

**OPERARE UNA DESCRIZIONE DEGLI STESSI, FORNENDO A CORREDO, ADEGUATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA, SPECIFICANDO SE VI SIA CONFORMITA' CATASTALE TRA SITUAZIONE FATTUALE E SITUAZIONE DOCUMENTALE, QUANTIFICANDO I COSTI PER POTERE RICONDURRE LA SITUAZIONE FATTUALE A QUELLA FORMALE;**

**IV.I. Appartamento oggetto di pignoramento di Via Ernesto Vassallo 65, Caltanissetta**

L'appartamento adibito a civile abitazione di proprietà del \_\_\_\_\_ sito a Caltanissetta in Via Ernesto Vassallo n.65, risulta censito al Catasto Fabbricati del



L'edificio rientra tra gli edifici di edilizia residenziali della fine degli anni '80 (Ved. All. "C" foto1,2), e fa parte di un piano di lottizzazione suddiviso in edifici chiamati: B1, B2, B3 esistenti nella zona (Ved. All. "E"), la quale rappresenta una linea di confine tra il centro della città e la periferia, in corrispondenza di una zona di ingresso sud (zona industriale) alla città di Caltanissetta.

La zona di parziale espansione edificatasi alla fine degli anni'80 con il recupero e riuso del Centro Polivalente Michele Abbate ex Macello della città di Caltanissetta.

L'appartamento si compone dei seguenti vani (Ved. All. "D" All. E.): ingresso-salone, ripostiglio, cucina, corridoio, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, bagno (Ved. All. "C" foto dalla 5 alla 14,). L'immobile risulta inoltre dotato di sufficienti aperture e possiede tre comodi balconi che si affacciano sui tre versanti del fabbricato (Ved. All. "C" foto 15-16).

Lo stato dell'appartamento si presenta in buone condizioni, le rifiniture sono buone e nel bagno, nel salone di ingresso e nel corridoio di disimpegno il soffitto è ribassato; è presente una infiltrazione nel salone nell'area dove presumibilmente c'è una colonna di scarico, inoltre nel soffitto della camera da letto appare presente un'area scura, presumibilmente a causa di condensa.

In conseguenza di quanto dedotto ed in virtù anche della buona qualità dei rivestimenti, dei pavimenti e dei sanitari (Ved. All. "C" foto 7,9,12), si configura per l'immobile l'esigenza di intervenire con interventi di tinteggiatura a carattere generale nelle zone dove sono presenti delle infiltrazioni.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a 93,55 mq e superficie lorda non residenziale pari a 15,34 mq.



La concessione edilizia relativa all'immobile in oggetto, N. 25922 del 22 Gennaio 1988 (V. All "F") e successiva concessione N. 20159 del 12 Giugno 1989 (v. All. "F") per delle varianti, inoltre presso l'Ufficio tecnico è presente certificazione che attesta che i fabbricati sono stati realizzati secondo le cubature previste ed in conformità al progetto approvato (V. all "E"). Così come si evince (V.All "F"), il Comune di Caltanissetta attesta che i lavori di costruzione sono stati effettuati dall'08 Dicembre 1988 al 05/07/1989, con parere favorevole al rilascio dell'agibilità (Istanza del 03/02/1994) e con la relazione tecnica d'ufficio relativa al B1, fabbricato dove si trova l'unità immobiliare di proprietà del

In ragione della documentazione messa a disposizione dal Comune di Caltanissetta ed allegata alla presente relazione, l'immobile pur non disponendo di certificato di abitabilità/agibilità (solo il proprietario di una unità immobiliare del fabbricato lo ha richiesto ed ottenuto) non presenta difformità tali da precludere la possibilità di acquisizione della certificazione di agibilità, secondo rilascio di s.c.a. asseverata da parte di tecnico abilitato. Inoltre così come si evince dalla planimetria depositata nella relativa pratica della Concessione Edilizia, l'appartamento in oggetto intestato al \_\_\_\_\_, non risulta modificato negli ingombri e nella planimetria così come si evince dal rilievo effettuato in loco e trasferito nella planimetria (all. "D"), rispetto alla planimetria depositata all'Ufficio tecnico. Non risulta presente certificazione A.P.E..

#### IV.II

**- 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 FORMALITA', 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;**

Il proprietario dell'immobile ha dichiarato, in maniera alquanto generica, che ci sono delle quote condominiali arretrate non versate. In data 12 Gennaio 2022 il sottoscritto C.T.U. ha contattato lo \_\_\_\_\_, a mezzo pec "v. All. "G", per avere maggiori indicazioni sul condominio in oggetto e ad oggi non ha avuto alcuna risposta in merito.

## **IV.II STIMA DEI BENI IMMOBILI**

### **IV.II.a Premessa**

Le valutazioni di cui al presente giudizio e le deduzioni ivi ottenute, sono il risultato sia dell'analisi dei documenti precedentemente citati, che si riferiscono al fabbricato oggetto di causa, sia dell'osservazione diretta del sito e della zona in cui sorgono gli immobili, nonché della loro distanza da scuole, uffici, luoghi di culto e attività commerciali e di quant'altro ritenuto di interesse ai fini della produzione del presente parere tecnico.

### **IV.II.b Calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento**

Il Metodo di stima che si è scelto di utilizzare per ricavare il più corretto valore di mercato dei beni oggetto di stima è il metodo di stima sintetico-comparativo. Con tale metodo il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite avvenute sul mercato immobiliare, effettuate nella stessa zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre suddivise, per appartenenza alla medesima categoria di destinazione. Le suddette quotazioni, allorché si



riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie “commerciale”; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell’immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti oltre che, in quota parte, terrazzi e verande o balconi ampi.

## 1. APPARTAMENTO VIA ERNESTO VASSALLO N.65 (All. , Tav )

Valore dell’immobile a metro quadrato  $V_i = 780,00 \text{ €/m}^2$

Superficie commerciale  $S_{l.r.} = 93,55 \text{ m}^2$

Superficie lorda non residenziale  $S_{l.n.r.} = 15,34 \text{ m}^2$

Superficie lorda commerciale  $S_{l.c.} = S_{l.r.} + \frac{1}{4} S_{l.n.r.} = 97,39 \text{ m}^2$

### VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE

$$V_A = V_i \times S_{l.c.} = \text{€ } 75.964,20 \approx \text{€ } 76.000,00$$

A questa a titolo indicativo si devono considerare i costi relativi alla Segnalazione certificata per l’agibilità sono i seguenti:

- circa **40** euro, per i **diritti di segreteria**, che cambiano da Comune a Comune;

Inoltre, bisogna aggiungere:

- da **1.000** euro a **1.300** euro, per l’**onorario** del tecnico che redige la Sca;
- da **150** euro a **300** euro, per la **verifica** degli impianti.
- Ove non rilasciato necessario il collaudo statico da **1.000** euro a **4.000** euro. In genere la parcella del collaudatore viene quantizzata in percentuale sul costo delle



opere, potendo andare dal 3% per i lavori di modesta entità allo 0,5% se si supera il milione di euro;

- Certificazione energetica A.P.E. € 150,00

## V CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente CTU, alla luce di ciò che si è riscontrato sui luoghi, in ragione di quanto dichiarato dagli uffici competenti e per effetto delle considerazioni e calcoli sviluppati nel capitolo precedente, esprime il seguente giudizio conclusivo:

**DAI CONTROLLI EFFETTUATI SUGLI ATTI MESSI A DISPOSIZIONE DAGLI ENTI COMPETENTI E DALLA SITUAZIONE FATTUALE RILEVATA, NON EMERGONO CRITICITA' CHE OSTINO ALLA VENDITA DEL BENE.**

**VALORE DI MERCATO IMMOBILE VIA V = € 76.000,00 (Settantaseimila/00)**

## IV ALLEGATI

ALLEGATO A: *DOCUMENTO DI NOMINA*;

ALLEGATO B: *VERBALI DI SOPRALLUOGO*;

ALLEGATO C: *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*;

ALLEGATO D: *ELABORATI GRAFICI*;

ALLEGATO E: *VISURE CATASTALI, ESTRATTO DI MAPPA, PIANO DI LOTTIZZAZIONE*;

ALLEGATO F: *CONCESSIONE EDILIZIA; RICHIESTA E ATTESTATO DI CONFORMITA', PARERE FAVOREVOLE AL RILASCIO DELL'ABITABILITA', DOCUMENTAZIONE SULLA ABITABILITA'*

ALLEGATO G: *CONVOCAZIONI E RICHIESTE*



Nel ritenere che l'incarico ricevuto sia stato assolto con zelo ed imparzialità, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione, offrendo piena disponibilità per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Caltanissetta, lì 21 Gennaio 2022

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

(Dott. Arch. Fernando A. Barbieri)

