

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 86/2024 Reg. Gen. Es.

CRÉDIT AGRICOLE ITALIA SPA

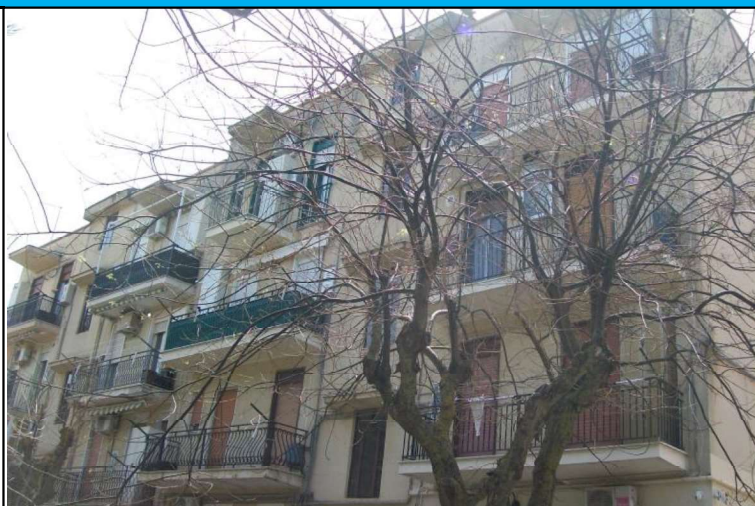
Contro:

RELAZIONE ed allegati

Località: San Cataldo (CL)
Data: aprile 2025



Ing. Filippo Maria Vitale



ITINERA Studio Associato

via Fra Giarratana, 32 - Caltanissetta - ☎(0934) 551233 - e-mail: vitale@itinera.org

INDICE

1. – Premessa	pag. 3
2. – Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
3. – Risposte ai quesiti peritali	pag. 4

Allegato A: *Visura storica dell'immobile*

Allegato B: *Estratto di mappa catastale*

Allegato C: *Planimetria catastale dell'immobile*

Allegato D: *Copia concessione edilizia in sanatoria*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL. MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

DOTT.SSA ESTER RITA DI FRANCESCO

1 - PREMessa.

Con provvedimento dello 07 novembre 2024 lo scrivente Ing. Filippo Maria Vitale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con il n. 543, C.T.U., veniva nominato quale CTU nella procedura esecutiva immobiliare n. 86/2024 Reg. Gen. delle Esecuzioni promossa da Crédit Agricole Italia spa contro [REDACTED] ca.

L'incarico, conferito al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp. att. Cpc, è descritto nel citato provvedimento e si articola nei seguenti punti:

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;

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 (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;

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);

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;

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;

dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato "CRITICITÀ" se sussistano cause che ostino alla vendita.

Il termine concesso per redigere la relazione scritta era fissato in giorni sessanta dalla notifica del provvedimento avvenuta in data 09 novembre 2024. Entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, lo scrivente era onerato a depositare la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato.

In data 09 novembre 2024 il sottoscritto comunicava l'accettazione dell'incarico secondo modalità telematica. La S.V. assegnava termine per gli adempimenti ex art. 569 cpc fino al 26 febbraio 2025.

Poiché non era stato possibile fino a quella data accedere all'interno dell'immobile, in data 30 dicembre 2024 lo scrivente depositava istanza di proroga per il deposito della relazione scritta.

Con provvedimento emesso in data 24 marzo 2025, la S.V. concedeva la chiesta proroga, nominava un nuovo Custode Giudiziario del compendio giudiziario e assegnava alle parti termine fino al 24 settembre 2025 per il deposito di note scritte in sostituzione dell'udienza.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

In data 15 aprile 2025 lo scrivente procedeva ad un sopralluogo dell'immobile sito a San Cataldo in via delle Rose, 3, alla presenza [REDACTED] custode del compendio pignorato e del sig. [REDACTED]

Le operazioni peritali consistevano in una ricognizione generale dell'immobile e in un rilievo metrico e fotografico.

Ulteriori indagini erano espletate telematicamente presso l'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della documentazione catastale (cfr. Allegati A, B, C) e presso il comune di San Cataldo, 5° settore Lavori Pubblici e patrimonio, Servizio 2° Edilizia (cfr. Allegato D).

3 – RISPOSTE AI QUESITI PERITALI.

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.

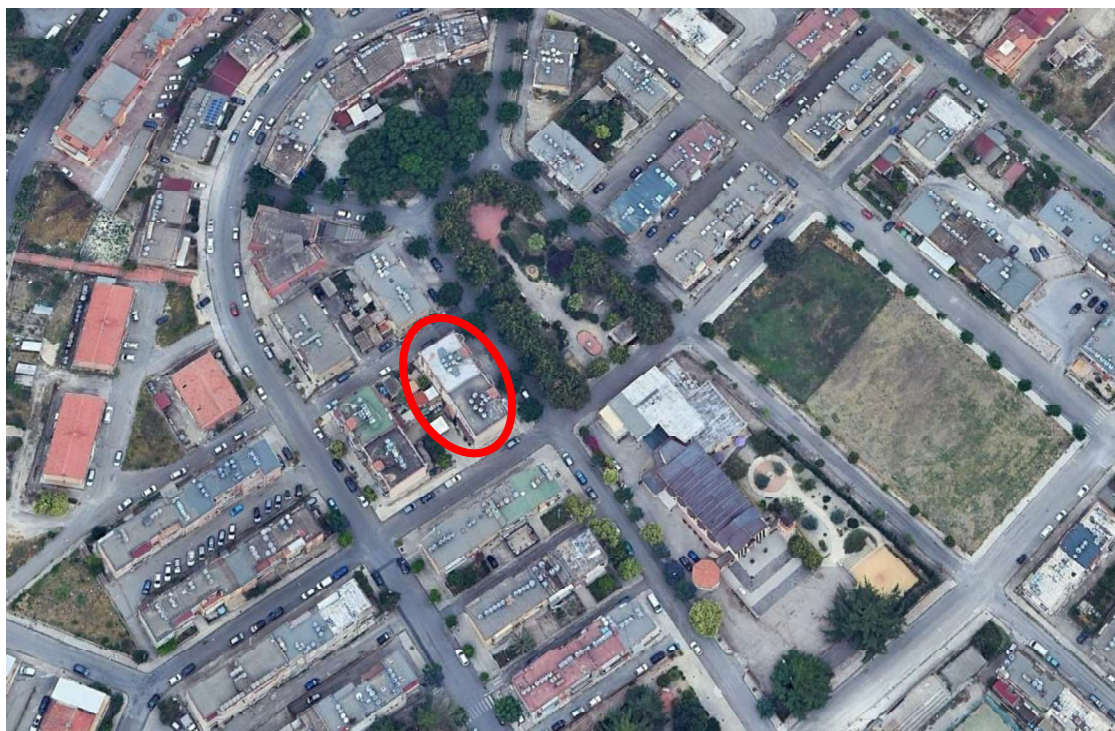
Il bene pignorato è ubicato all'interno del perimetro del centro abitato di San Cataldo (CL) e consiste in un alloggio sito in viale delle Rose, 3 destinato ad abitazione censito in Catasto Fabbricati del comune di San Cataldo, al Foglio 41, Particella 408, Subalterno 16, Piano 3°, Categoria A/4 Abitazione di tipo economico,

Risulta intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Di seguito si riporta lo stralcio del foglio di mappa 41 e la vista aerea, nonché le foto dei prospetti esterni del corpo di fabbrica ove è allocato l'immobile per cui è perizia.



Stralcio del foglio di mappa 41 del comune di San Cataldo



Vista aerea con ubicazione dell'immobile



Prospetto su viale delle rose e su via Taormina

Per la valutazione dell'immobile si è fatto ricorso a due criteri di stima in quanto il mercato immobiliare della zona presenta pochi e variabili valori economici dovuti alla stagnazione del mercato immobiliare che lasciano margini di indeterminazione che vanno opportunamente corretti.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO. Ai fini della stima dell'immobile oggetto della presente perizia, si applica il metodo Sintetico-Comparativo, che consiste nel valutare l'immobile oggetto della presente perizia sulla base delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate. In particolare gli immobili ricadono nella zona D1 che comprende il quartiere Cristo Re all'interno del quale ricade l'immobile per cui è perizia.

Immobili simili hanno un valore compreso tra €/mq 420,00 e €/mq 630,00. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si assume il valore unitario V_u pari a € 600,00/mq, che viene integrato con il coefficiente di piano senza ascensore C_1 e con il coefficiente di esposizione C_2 . In formule si ha:

$$V_s = V_u \times S \times C_1 \times C_2 = € 600,00/\text{mq} \times 70,00 \text{ mq} \times 0,95 \times 1,20 = € 47.880,00.$$

avendo posto: $S = 70 \text{ mq}$, $C_1 = 0,95$ e $C_2 = 1,20$.

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO. Attraverso il reddito si ricava il prezzo d'uso, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato. Il metodo richiede di determinare preventivamente il tasso di capitalizzazione il quale se risulta basso vuol dire che il valore dell'immobile corrisponderà alla capitalizzazione di molti anni di reddito che il medesimo immobile produce; se invece il tasso è alto gli anni saranno di meno.

Si ritiene di potere determinare il tasso di capitalizzazione nella misura del 5,0%. Pertanto posti i seguenti parametri:

$A_m = € 200,00$ canone mensile;

$S_p =$ Spese per manutenzione e gestione nel corso dell'anno pari al 5% del reddito lordo;

Si ottiene $R_l = A_m \times 12 = 200,00 \times 12 = 2.400,00$ euro

avendo indicato con R_l il reddito lordo al quale vanno detratte le spese nella misura del 5%.

Se ne deduce un reddito netto R_n pari a:

$$R_n = (1 - S_p) \times R_l = 0,95 \times 2.400,00 \text{ euro} = 2.280,00 \text{ euro}.$$

Capitalizzando il reddito netto con un tasso del 5,0% si ottiene il valore capitale pari a:

$$V_c = € 2.280,00 \times 100/5,0 = € 45.600,00$$

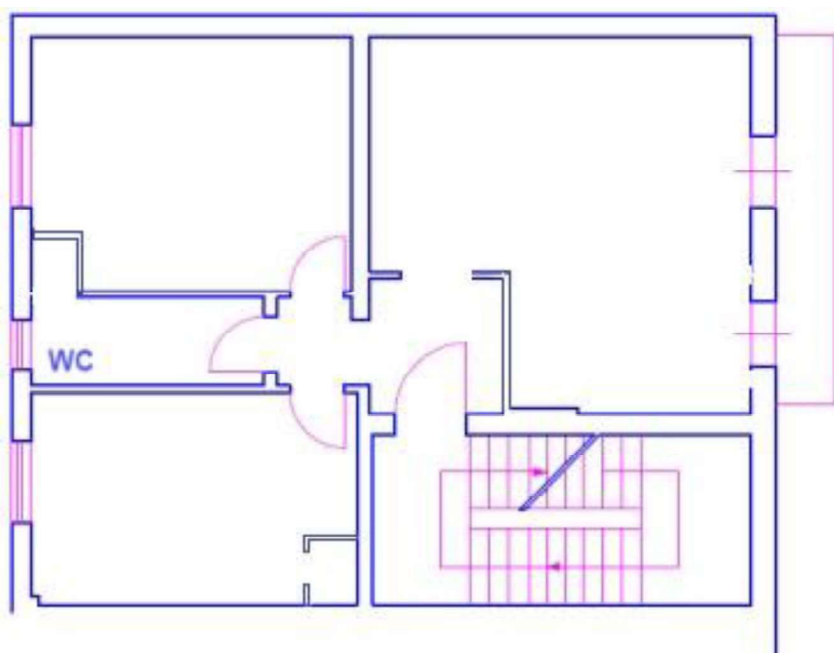
VALUTAZIONE. Operando una comparazione dei valori ottenuti si ottiene che il valore dell'immobile in conto tondo è pari a € **47.000,00** (diconsi euro quarantasettemila /00).

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

Il fabbricato destinato ad abitazione sorge all'interno del centro abitato del comune di San Cataldo. È accessibile dal viale delle rose, 3. Si eleva su quattro livelli fuori terra (piano terra e tre piani in elevazione). L'involucro edilizio è realizzato con una struttura mista in muratura portante e travi perimetrali in calcestruzzo armato. I prospetti esterni sono intonacati.

L'appartamento è composto da due stanze, cucina, W.C. ripostiglio e disimpegno, confinante con via Taormina, area demaniale e con il viale delle rose.

All'immobile si accede mediante le rampe di scala all'interno del corpo di fabbrica che risulta privo di ascensore. La superficie complessiva misura circa 70 mq. Si riproduce la planimetria.

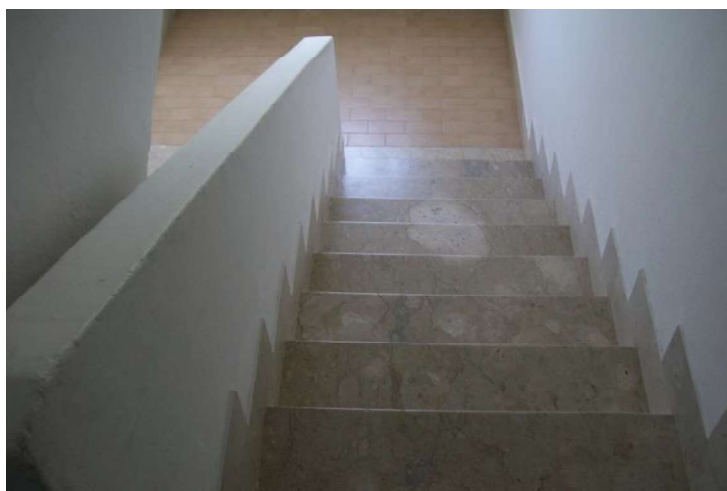


Planimetria dell'immobile

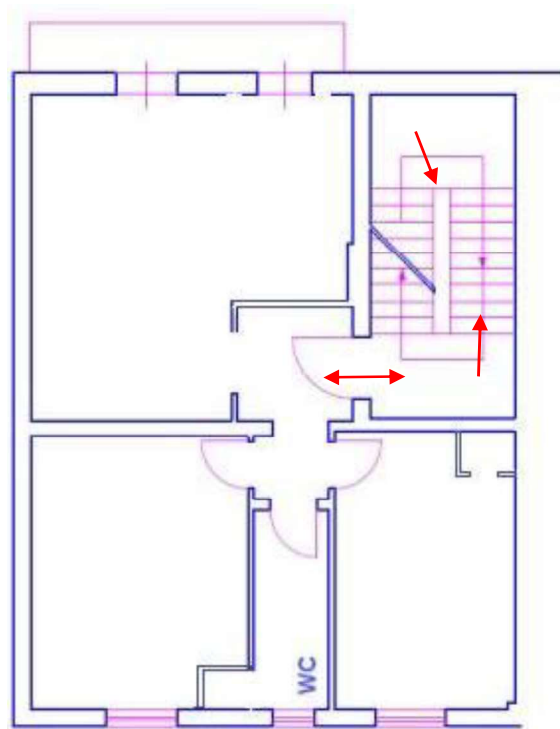
La distribuzione interna dell'appartamento si sviluppa attraverso un piccolo vano disimpegno che conduce a destra alla cucina soggiorno da cui si accede al balcone che si affaccia su via delle rose e a sinistra alle due camere da letto, tra le quali è interposto il locale bagno.

La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato e le pareti interne sono intonacate al civile. La zona cucina e vano igienico presentano le pareti con piastrelle. L'impianto elettrico è sotto traccia e l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas ed è autonomo. L'immobile dispone di una riserva idrica posta sulla copertura piana. Gli infissi interni sono in legno. Lo stato di conservazione è integro e ottimale.

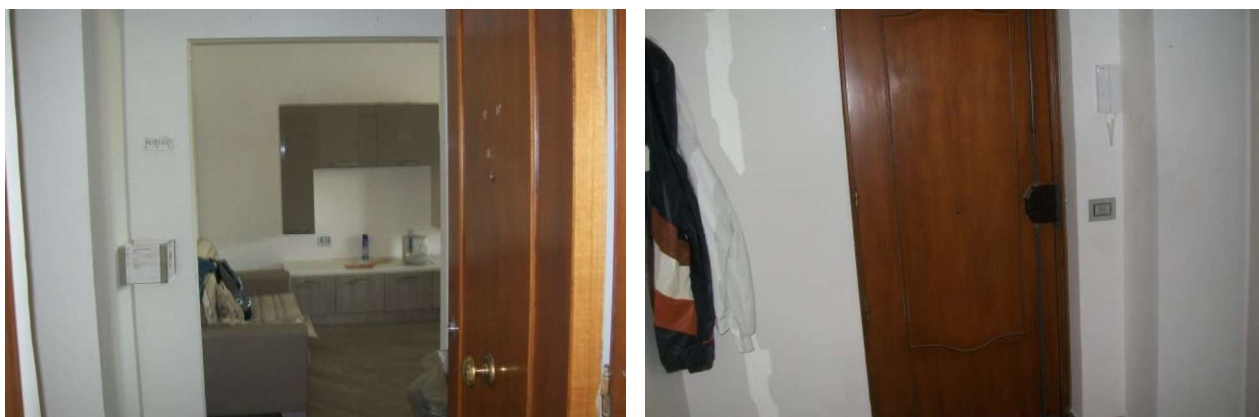
A corredo della descrizione viene fornita un'adeguata documentazione fotografica con i riferimenti planimetrici.



Rampa della scala con interpiano



Scala di accesso al piano



Ingresso (vista dal vano scala e vista dall'interno)



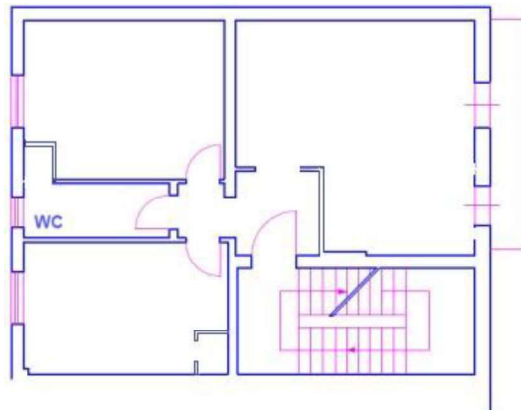
Camera da letto



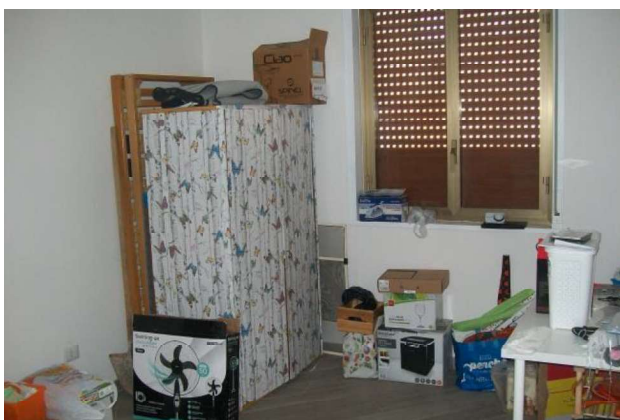
Vano cucina



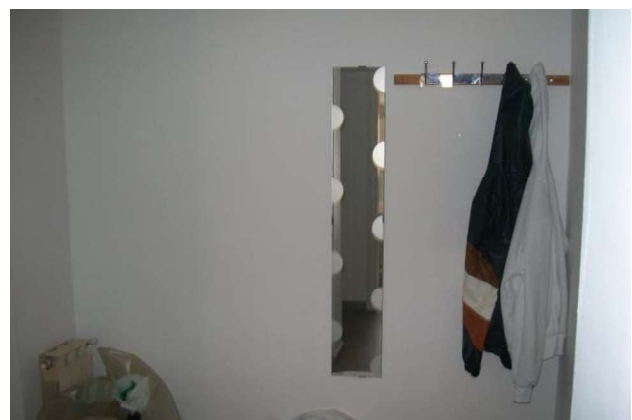
Locale bagno



Balcone



Camera

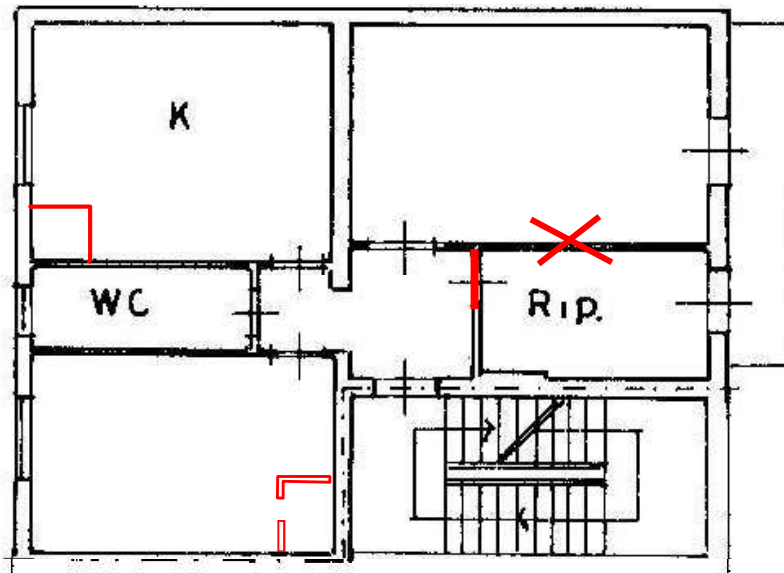


Ingresso

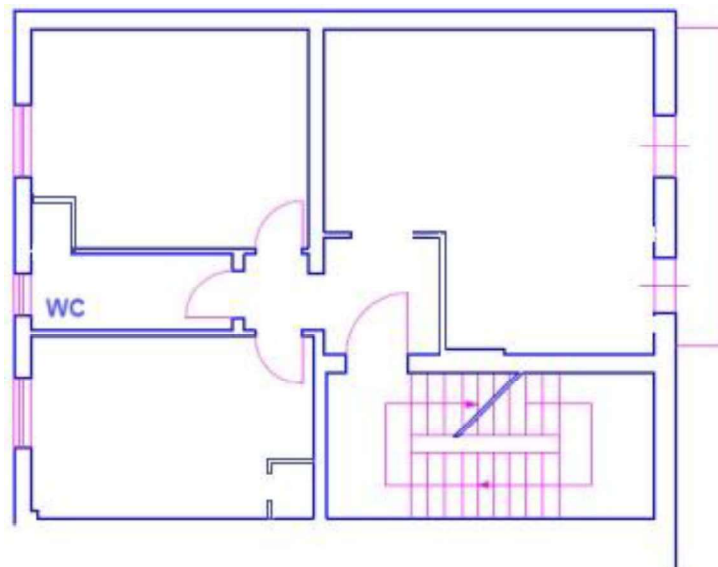
Dal confronto con la planimetria catastale, si deduce che la planimetria fattuale non è conforme alla planimetria catastale. Infatti l'appartamento presenta una distribuzione interna sensibilmente diversa. Il vano cucina soggiorno è unico non essendo presente la parete divisoria e l'apertura nella parete destra del locale disimpegno.

Un'altra difformità riguarda il vano doccia che è stato ricavato nell'angolo della camera da letto a sinistra della finestra. Infine nella camera posta a sinistra del locale bagno è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio.

Di seguito sono evidenziate le difformità riscontrate in sede di sopralluogo peritale.



Difformità evidenziate sulla planimetria catastale



Raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto

Tale situazione può essere sanata con un aggiornamento della planimetria catastale il cui costo compreso di diritti e competenze tecniche ammonta a € 750,00.

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

L'immobile si trova nel possesso del ██████████ il quale ha riferito di essere ivi residente. L'immobile non è risultato abitato ma è arredato, Dalle informazioni acquisite l'immobile non è riconducibile ad un condominio costituito e pertanto non si ravvisano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui beni e non sono stati contratti debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie.

Nel ventennio l'unità immobiliare ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli annotate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Caltanissetta:

- **iscrizione ipoteca volontaria** ██████████ nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/08/2024 numero di repertorio 1145 emesso da Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di San Cataldo (CL).

A favore di Credito Valtellinese spa con sede a Sondrio codice fiscale 00043260140 (domicilio ipotecario eletto a Sondrio in piazza Quadrivio, 8),
contro ██████████

Capitale € 40.000, Totale € 72.000,00, durata 25 anni.

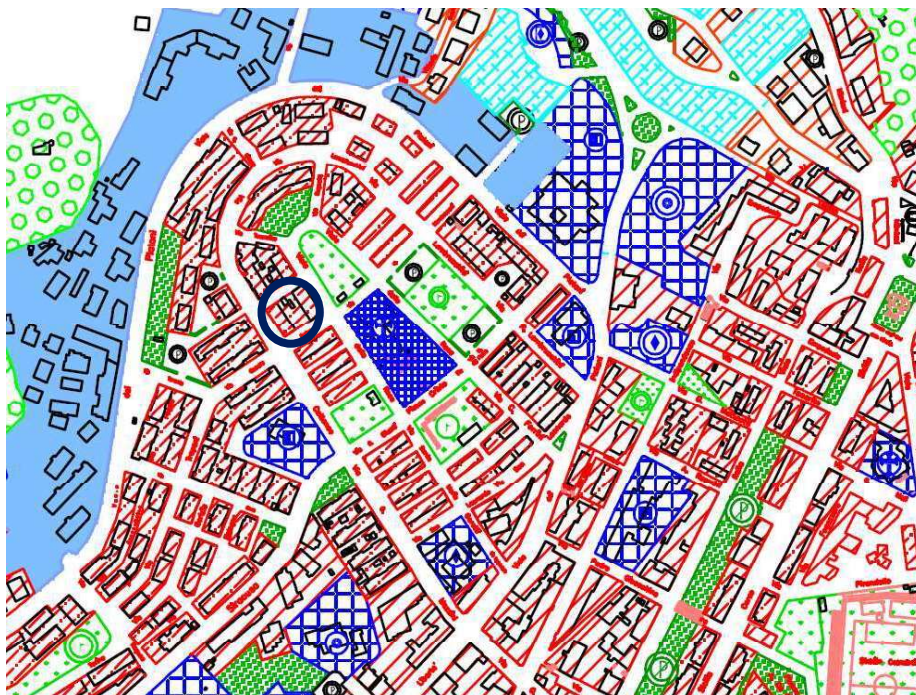
- **trascrizione** nn. 10525/8919 del 23/09/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/08/2024 numero di repertorio 1145 emesso da Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Caltanissetta.

A favore di Credit Agricole Italia s.p.a. con sede a Parma codice fiscale 02113530345 (Richiedente Avv. ██████████
Orlando, 56),
██████████

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)

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona B1, destinata all'edilizia economica e popolare. In questa zona sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento. Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito, lo strumento urbanistico prevede che i volumi degli ampliamenti edilizi

e sopraelevazioni siano soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell'ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.



Stralcio del P.R.G. di San Cataldo

Presso il comune di San Cataldo non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità. Dalla consultazione della documentazione presente nell'archivio comunale, è stato possibile accertare che per l'immobile *de quo* è stata rilasciata in data 17.07.2001 dal Comune la concessione edilizia in sanatoria n. 1180 (*cfr.* Allegato D).

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

L'immobile non risulta abusivo.

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;

Non risulta stipulata alcuna convenzione, secondo la legge 22 ottobre 1971 n. 865 disciplinante le convenzioni di attuazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione o la cessione di aree

su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), sono stati assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale, inoltre, sono discesi vincoli incidenti sulla successiva vendita della proprietà di superficie.

L'immobile è stato oggetto di passaggio di proprietà essendo pervenuto alla parte esecutata per

[REDACTED]

CRITICITÀ

Non sussistono cause ostative alla vendita. Le difformità catastali illustrate in risposta allo specifico quesito sono sanabili con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Caltanissetta, 16 aprile 2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Ing. Filippo Maria Vitale)