

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 74/93 riunita al n. 76/95.

ALLEGATI:

- ☒ **RELAZIONE**
- ☐ **VERBALE**
- ☐ **DOCUMENTAZIONE COMUNE**
- ☐ **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- ☐ **PLANIMETRIA CATASTALE**
- ☐ **PLANIMETRIE REDATTE A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO**
- ☐ **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ☐ **PARCELLA**

Caltagirone lì 27/06/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Nadia Speciale)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 74/93 .

RELAZIONE INTEGRATIVA

La sottoscritta Geom. Nadia Speciale, CTU dell'esecuzione specificata in
oggetto, dagli accertamenti eseguiti in comune e dai sopralluoghi si relaziona
quanto di seguito:

Il sig. [REDACTED] è proprietario: del magazzino individuato del foglio
56 part. 105 sub. 1 e confinate con detta particella terreno individuato del fo-
glio 56 sulla particella 591, detto magazzino viene utilizzato per deposito ma-
teriali dalla figlia Rosalba titolare dell'attività commerciale dal 1994 a seguito
del fallimento dell'attività del padre [REDACTED]; dell'immobile indivi-
duato al foglio 50 particella 89 sub. 2 al piano terra viene utilizzato dalla figlia
Rosalba titolare dell'attività come esposizione e vendita per l'attività com-
merciale, mentre per l'immobile individuato al foglio 50 particella 89 sub. 4
utilizzato come abitazione principale dal sig. [REDACTED] esco dalla moglie e
dal figlio.

Dagli accertamenti catastali la planimetria dell'immobile foglio 56 particella
105 sub. 1 risulta soppressa per un aggiornamento ma non è stata mai inserita
quindi si dovrà redigere detta planimetria effettuando un rilievo topografico e
planimetrico ed aggiornare anche la mappa in quanto dal sopralluogo si è ac-
certato che si accede a detto magazzino da una strada privata passando su
fondi di altri ditte che a sua volta non sono stati eseguiti i dovuti aggiorna-
menti, come si evince dal grafico redatto per spiegare meglio come sono i
luoghi che dovrà essere aggiornata all'Agenzia delle Entrate, tale procedura



consiste in vari frazionamenti redigendo un rilievo dell'area, detto intervento si aggira ad un costo di € 6.500,00 salvo ulteriori costi che ad oggi non sono prevedibili dovute alle sanzioni dell'agenzia delle Entrate .

Detto magazzino si presenta in pessime condizioni manutentive, dappertutto si riscontrano infiltrazioni di acqua sia dal tetto che dalle pareti oltre tutto detto immobile si trova in una zona a rischio frana infatti per come si vede dalle foto al lato del capannone e presente una frana, confermato dal certificato di destinazione urbanistica, all'interno si sono riscontrati dei piccoli distacchi di muratura dal pilastro dovuti all'assestamento del terreno in considerazione della zona a rischio frana.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica, dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi risulta che per il magazzino è stata presentata domanda di sanatoria in data 31/03/1987, ad oggi, si è rilevato che l'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non è ancora concluso, poiché risultano mancanti alcuni documenti necessari per la definizione del procedimento quali versamenti non completi, tavole grafiche, certificato di idoneità statica, autorizzazione Nulla Osta dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Caltanissetta in quanto la zona ricade in vincolo idrogeologico con la redazione di una relazione geologica redatto da un geologico, si dovrà demolire la tettoia al lato del capannone per come di evince dalle foto, in quanto non rientra nella sanatoria presentata.

A causa dell'incompletezza della documentazione, l'UTC non è quindi ad oggi nelle condizioni di poter determinare i costi per la definizione della pratica per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Per quanto riguarda l'immobile individuato al foglio 50 particella 89 sub. 2



al piano terra si rileva che da accertamenti all'Agenzia delle Entrate non risulta nessuna planimetria al piano terra e seminterrato dovuta ad una precedente soppressione per fusione ed ampliamento immobile cosa che ad oggi non è stata inserita nessuna planimetria, oltre tutto si rileva che non sono state fatte le volture risultando ad oggi con altri soggetti, detta procedura avrà un costo per singolo subalterno di € 200,00 oltre la sanzione per tardiva voltura che ad oggi non è determinabile considerato che è passato molto tempo da quanto doveva essere eseguita .

Il piano terra ad oggi viene utilizzato dalla figlia come locale commerciale per la sua attività sia come esposizione che vendita in cui vi è un piccolo ufficio, mentre il seminterrato come esposizione dei materiali di cui vi è un piccolo magazzino . La planimetria del locale sia al piano terra che al seminterrato dovrà essere redatta in quanto ad oggi non presente all'Agenzia delle Entrate, vedi allegato planimetrico redatto, tale procedura si aggira ad € 2.000,00 salvo ulteriori costi di sanzione che ad oggi non sono determinabili.

Detto locale si presenti in buone condizioni manutentive ristrutturato dalla figlia per la sua attività per come si vede dalle foto a seguito del fallimento dell'attività del padre per come comunicato dalla stessa risale al 1994.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica, dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi risulta che al piano terra di via Largo Spasimo al foglio 50 particella 89 sub. 2 è stata presentata domanda di sanatoria in data 31/03/1987, ad oggi, si è rilevato che l'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non è ancora concluso, poiché risultano mancanti alcuni documenti necessari per la definizione del procedimento quali versamenti non completi, tavole grafiche, certificato di idoneità statica.



Per quanto riguarda l'immobile individuato al foglio 50 particella 89 sub. 4

adibito ad abitazione principale si fa presente che dal controllo presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontrata la planimetria catastale dell'intero immobile facendo rilevare che dal sopralluogo si sono riscontrate delle piccole differenze per come rappresentato nella planimetria redatta, si fa rilevare che non è stato eseguito l'aggiornamento per i sub per come in visura infatti la planimetria si trova la sub 2 e non aggiornata al sub. 4, detta procedura avrà un costo di € 500,00 salvo ulteriori costi di sanzione che ad oggi non sono determinabili. L'immobile al primo piano si presenta in discrete condizioni manutentive, al secondo piano delle piccole infiltrazioni di acqua dovute dalla terrazza, mentre nell'ultimo piano adibita a terrazza, vano multiuso e bagno si riscontrano delle infiltrazioni di acqua evidenti anche nella scala.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica dell'immobile, dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi risulta che per l'immobile di via Largo Spasimo al foglio 50 particella 89 sub. 4 posti al primo, secondo e terzo piano è stata presentata inizialmente una licenza per esecuzione lavori al n. 287 del 16/09/1974 e che successivamente è stata presentata domanda di sanatoria in data 31/03/1987, ad oggi, si è rilevato che l'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non è ancora concluso, poiché risultano mancanti alcuni documenti necessari per la definizione del procedimento quali versamenti non completi, tavole grafiche, certificato di idoneità statica.

Non vi sono dunque, ad oggi, elementi certi per fornire indicazioni esatte riguardo ai tempi e ai costi per la definizione della sanatoria sia del magazzino al foglio 56 part. 105 sub. 1 che per l'immobile in via Largo Spasimo sia al



piano terra e seminterrato individuato al foglio 50 part. 89 sub 2 che ai piani primo, secondo e terzo individuati al foglio 50 part. 89 sub. 4.

Per potere comunque dare una quantificazione, pur non disponendo ad oggi di tutti gli elementi per un'esatta quantificazione dei costi della sanatoria, si è ritenuto di dover procedere ad eseguire una stima approssimativa di tali costi, basandosi sulla documentazione e sulle informazioni acquisite nel corso delle verifiche svolte si può affermare che sono state presentate tre pratiche di sanatoria di cui una residenziale e due a uso non residenziale riguarda il magazzino al foglio 56 part. 105 sub. 1 che per l'immobile in via Largo Spasimo sia al piano terra e seminterrato individuato al foglio 50 part. 89 sub 2 che ai piani primo, secondo e terzo individuati al foglio 50 part. 89 sub. 4, di cui risultano che sono stati versate nel complessivo quattro versamenti in lire è precisamente 1) £ 917.700; 2) £ 1.583.800; 3) £ 3.836.000; 4) £ 2.160.000 per un totale di lire 8.497.500 pari ad € 4.388,59 a fronte degli importi comunicati nelle domande in sanatoria che ammontano a lire 1.468.792 e lire 7.707.326 per un totale in lire di 9.176.118 pari ad € 4.739,07 con una differenza di € 350,48 da versare oltre il triplo e gli interessi legali dal 1995 ad oggi per un importo circa di € 2.892,55, salvo maggiore somma a seguito della definizione della pratica di sanatoria oltre i costi di costruzione ed urbanizzazione.

La vendita dei beni dopo la loro regolarità urbanistica sarà divisa i tre lotti è precisamente primo lotto magazzino individuato al foglio 56 part. 105 sub.1, secondo lotto locale commerciale al piano di via Largo Spasimo individuato al foglio 50 part. 89 sub. 2 e terzo lotto immobile posto al primo, secondo e terzo piano di via Largo Spasimo individuato al foglio 50 part. 89 sub. 4, di fatto sono già divisi tra di loro e non necessitano di nessun frazionamento.



Considerando quanto sopra esposto, il valore di mercato dell'immobile scaturisce da un raffronto con immobili simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, con le stesse finiture e uso, quindi il valore di mercato ottenuto non è altro che il più probabile prezzo che potrebbe essere pagato per l'acquisto di quel bene.

Da ciò il valore di mercato viene determinato in due modi con il metodo di stima sintetico-comparativo, applicando i prezzi mediamente praticati in sede di compravendita di immobili assimilabili a quello in esame e al metodo di capitalizzazione di reddito stante la disponibilità per il bene in oggetto di una locazione con canone definito.

Con il metodo di stima sintetico-comparativo dalle indagini eseguite in zona per immobili simili, in considerazione della crisi immobiliare che si sta attraversando si sono riscontrati i seguenti valori:

Abitazioni	min €/ m ²	max €/ m ²	medio €/ m ²
	400,00	600,00	500,00
Negozi	min €/ m ²	max €/ m ²	medio €/ m ²
	380,00	700,00	540,00
Magazzino	min €/ m ²	max €/ m ²	medio €/ m ²
	430,00	650,00	540,00

La determinazione del valore di mercato del Magazzino individuato al foglio 56 part. 105 sub.1 sarà con il metodo sintetico-comparativo come si seguito:

€/mq 430 x 550 mq = € **236.500,00**

Valore del magazzino in perfette condizioni manutentive e in regola con lo strumento urbanistico, a detto valore si dovranno detrarre tutte le somme da sostenere per renderlo sanabile e in perfette condizioni manutentive.



	Valore magazzino	€ 236.500,00
	A detrarre:	
	1. Per rilievo topografico e aggiornamento mappa	€ 6.500,00;
	2. competenze tecniche per predisporre tutti i	
	documenti per la sanatoria	€ 4.000,00;
	3. pratica nulla osta dall'Ispettorato Ripartimentale	
	delle Foreste di Caltanissetta	€ 2.000,00;
	4. geologo	€ 1.500,00;
	5. certificato idoneità statica	€ 3.000,00;
	6. riparazione parti ammalorate, rifacimento di	
	intonaci interni ed esterni, impermeabilizzazione	
	della copertura con pendenze prevedendo dei pluviali	
	per smaltimento acque meteoriche e quant'altro	
	necessario per rendere l'opera a perfetta regola d'arte	
	si stima un importo di	€ 100.000,00;
	7. demolizione tettoia	<u>€ 5.000,00;</u>
	sommano	€ 122.000,00
	Valore magazzino € 236.500,00 - € 122.000,00 =	€ 114.500,00
	La determinazione del valore di mercato del Magazzino individuato al foglio	
	56 part. 105 sub.1 sarà metodo di capitalizzazione di reddito come si seguito:	
	$V_{mercato} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$	
	Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione	
	che nel caso in esame viene quantificato in 1.200,00 € /mese per un	
	complessivo di 14.400,00 €/anno. Da questo reddito lordo si dovranno	
	detrarre le spese al fine di definire il reddito netto;	
		7



Nel caso di specie abbiamo i tributi statali e comunali che si possono stimare per un totale di 40% di incidenza complessiva di spese sul reddito netto.

Si ha dunque:

spese e tributi vari € 14.400,00x 40% = 5.760,00 €/anno

Reddito netto = € 14.400,00 - 5.760,00 = € 8.640,00 €/anno

adottando pertanto un saggio netto pari a 3.5%

$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto} =$

$V_{\text{mercato}} = € 8.640,00 / 0.035 = \mathbf{€ 246.857,14}$

La sottoscritta visto i due valori ottenuti con i due metodi discordanti

tra di loro ritiene di assumere un valore intermedio tra i due valori determinati

ed individua, pertanto, quale valore dell'immobile individuato al foglio 56

part. 105 sub.1 (€ 114.500,00+ € 246.857,14) / 2 = € 180.678,57

Valore magazzino c.t. **€ 180.600,00** a detto valore si dovranno detrarre i costi

di costruzione ed urbanizzazione che ad oggi non sono quantificabili che saranno noti dopo la regolarità del magazzino.

Determinazione valore di mercato del locale commerciale al piano terra e se-

minterrato di via Largo Spasimo individuato al foglio 50 part. 89 sub. 2

€/mq 540 x (59,57+139,56+6,72+82,94+28,90 mq) = **€ 171.552,60**

Valore del locale commerciale in perfette condizioni manutentive e in regola

con lo strumento urbanistico, a detto valore si dovranno detrarre tutte le somme da sostenere per renderlo sanabile e aggiornamenti catastali.

Valore locale commerciale € 171.552,60

A detrarre:

1. due Volture immobile largo Spasimo n.2 x € 200,00=€ 400,00

2. accatastamento piano terra e seminterrato € 2.000,00;



3.	aggiornamento planimetrie catastali con visure	€ 500,00
4.	competenze tecniche per predisporre tutti i documenti per la sanatoria	€ 3.000,00;
5.	certificato idoneità statica	€ 3.000,00;
	sommano	€ 8.900,00
	Valore locale commerciale	€ 171.552,60 - € 8.900,00 = € 162.652,60
	La determinazione del valore di mercato del locale commerciale al piano terra e seminterrato di via Largo Spasimo individuato al foglio 50 part. 89 sub. 2 sarà metodo di capitalizzazione di reddito come si seguito:	
	$V_{mercato} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$	
	Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione che nel caso in esame viene quantificato in 860,00 € /mese per un complessivo di 10.320,00 €/anno. Da questo reddito lordo si dovranno detrarre le spese al fine di definire il reddito netto;	
	Nel caso di specie abbiamo i tributi statali e comunali che si possono stimare per un totale di 40% di incidenza complessiva di spese sul reddito netto.	
	Si ha dunque:	
	spese e tributi vari € 10.320,00x 40% = 4.128,00 €/anno	
	Reddito netto = € 10.320,00 -4.128,00 = € 6.192,00 €/anno	
	adottando pertanto un saggio netto pari a 3.5%	
	$V_{mercato} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto} =$	
	$V_{mercato} = € 6.192,00 / 0.035 = € \mathbf{176.914,29}$	
	La sottoscritta visto i due valori ottenuti con i due metodi discordanti tra di loro ritiene di assumere un valore intermedio tra i due valori determinati ed individua, pertanto, quale valore dell'immobile individuato al foglio 50	



part. 89 sub. 2 (€ 162.652,60+ € 176.914,29) / 2 = € 169.783,45

Valore locale commerciale al piano terra e seminterrato di via Largo Spasimo

individuato al foglio 50 part. 89 sub. 2 c.t. € **170.000,00** a detto valore si do-

vranno detrarre i costi di costruzione ed urbanizzazione che ad oggi non sono

quantificabili che saranno noti dopo la regolarità del magazzino.

Determinazione valore di mercato dell'immobile al piano primo-secondo e

terzo di via Largo Spasimo individuato al foglio 50 part. 89 sub. 4

€/mq 500 x 221,30 mq = € **110.650,00**

Valore dell'immobile in perfette condizioni manutentive e in regola con lo

strumento urbanistico, a detto valore si dovranno detrarre tutte le somme da

sostenere per renderlo sanabile e aggiornamenti catastali e le opere di imper-

meabilizzazione della terrazza e locale posto al terzo piano.

Valore immobile € 110.650,00

A detrarre:

1. una Voltura immobile largo Spasimo n.1 x € 200,00=€ 200,00

2. aggiornamento planimetrie catastali con visure € 500,00

3. competenze tecniche per predisporre tutti i

documenti per la sanatoria € 3.000,00;

4. certificato idoneità statica € 3.000,00;

5. opere di impermeabilizzazione terrazza e

ripristino intonaco ammalorato scala, ambienti

al piano secondo soffitto € 4.000,00

sommano € 10.700,00

Valore immobile € 110.650,00- € 10.700,00 = € **99.950,00**

La determinazione del valore di mercato dell'immobile di via Largo Spasi-



mo individuato al foglio 50 part. 89 sub. 4 sarà metodo di capitalizzazione di reddito come si seguito:

$$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$$

Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione che nel caso in esame viene quantificato in 500,00 € /mese per un complessivo di 6.000,00 €/anno. Da questo reddito lordo si dovranno detrarre le spese al fine di definire il reddito netto;

Nel caso di specie abbiamo i tributi statali e comunali che si possono stimare per un totale di 40% di incidenza complessiva di spese sul reddito netto.

Si ha dunque:

$$\text{spese e tributi vari } € 6.000,00 \times 40\% = 2.400,00 \text{ €/anno}$$

$$\text{Reddito netto} = € 6.000,00 - 2.400,00 = € 3.600,00 \text{ €/anno}$$

adottando pertanto un saggio netto pari a 3.5%

$$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto} =$$

$$V_{\text{mercato}} = € 3.600,00 / 0.035 = \mathbf{€ 102.857,14}$$

La sottoscritta visto i due valori ottenuti con i due metodi discordanti tra di loro ritiene di assumere un valore intermedio tra i due valori determinati ed individua, pertanto, quale valore dell'immobile individuato al foglio 50 part. 89 sub. 4 ($€ 99.950,00 + € 102.857,14$) / 2 = € 101.403,57

Valore immobile c.t. **€ 101.000,00** a detto valore si dovranno detrarre i costi di costruzione ed urbanizzazione che ad oggi non sono quantificabili che saranno noti dopo la regolarità del locale commerciale.

Riepilogo:

Valore magazzino individuato al foglio 56 part. 105 sub.1 **€ 180.600,00**

Valore locale commerciale piano terra largo spasimo individuato



al foglio 50 part. 89 sub.2

€ 170.000,00

Valore immobile al piano 1-2-3 largo spasimo individuato

al foglio 50 part. 89 sub.4

€ 101.000,00

Importo aggiornato ad oggi da pagare al comune per la sanatoria salvo ulteriori importi aggiornati dal comune € 2.892,55

Il bene oggetto di pignoramento è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ma ne è sprovvisto e si provvederà a redigerlo.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto.

Caltagirone li 27/06/2019

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

(Geom. Nadia Speciale)

