

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 48/2012**

**GIUDICE: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro**

**Perizia**

**Esecuzione Immobiliare n. 48/2012**

*Unità immobiliare destinata ad abitazione,  
ubicato nel Comune di Niscemi (CL) in Via R.Sanzio snc*

**Tecnico**

*Ing. Salvatore De Francisci*



*Premessa*

Il sottoscritto Ing. Salvatore De Francisci, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catania sezione B al n. B 384, con decreto del 22/09/2016, convocato per il giuramento giorno 20/07/2017 dove mi fu conferito l'incarico di rispondere ai quesiti indicati all'udienza del 16/12/2015 ad integrazione della CTU dell'Ing. Novità Daniela.

*"1) Rilevi la sanabilità o meno dell'immobile....."*

*2) Laddove sanabile individui il costo di sanatoria e ne determini il costo di accatastamento, nonché il valore di stima; al netto degli di sanatoria e accatastamento."*

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo nell'immobile, dove si è proceduto al rilievo planimetrico e fotografico, fasi essenziali per rispondere al quesito del giudice.

I documenti reperiti e analizzati sono stati i seguenti:

- Visure ipocatastali;
- Estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Niscemi (CL) relativo alla zona di pertinenza dell'unità immobiliare;
- Aerofotogrammetria;
- Planimetria catastale;
- Titolo di proprietà.
- Documentazione catastale richiesta all'agenzia del territorio di Caltanissetta mediante pec il 05/06/2020.



- CTU redatta dall'ing. Novità Daniela.

Acquisiti tutti gli elementi necessari, si è proceduto all'espletamento dell'incarico conferitomi.

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 10/03/2020 alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Niscemi in Via R.Sanzio. L'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alle parti esegutate con raccomandata-ricevuta di ritorno A/R (**Allegato 1**), alle parti attrici con posta certificata.

In tale data, presso l'immobile oggetto di pignoramento, era presente solo la parte esegutata; si è proceduto ad effettuare il rilievo planimetrico, fotografico e a visionare tutti i documenti presenti nel locale riferiti all'immobile. E' stato redatto verbale di sopralluogo allegato alla presente (**Allegato 2**). Successivamente, telefonicamente mi contattava l'Avv. Francesco Rizzo, il quale mi comunicava che non gli era pervenuta alcuna PEC dell'inizio delle operazione peritali. A questo punto lo scrivente, anche se la parte esegutata era stata avvertita con R/A ( **Allegato 1** ) ed era presente alle operazioni peritali, per sanare quanto rappresentato, comunicava nuovamente l'inizio delle operazioni peritali e li convocava presso lo studio dello scrivente, ovvero in data 28/05/2020. In tale data, oltre al sottoscritto erano presenti l'avv Rizzo Francesco e il CTP all'arch. Alberto Liardo ( **Allegato 2** ). Successivamente in data 05/06/2020, mi recavo nuovamente presso l'immobile oggetto di esecuzione e in tale data si chiudevano le operazioni peritali.

### **Risposta al quesito 1. Rilevi la sanabilità o meno dell'immobile.....**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel comune di Niscemi (CL), Via R.Sanzio 76, composto da due piani fuori terra, ha una forma rettangolare, confinante per un lato con la Via R.Sanzio per due lati con proprietà di terzi e per il quarto lato con la Via Benvenuto Cellini n. 61.





**Figura 1. Foto aerea con la localizzazione del fabbricato in oggetto**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono censite al N.C.E.U. nel comune di Niscemi al foglio 33 particelle 1557 sub 1 "ex part. 1396 sub 1", così come si evince dalla visura storica allegata alla presente (**Allegato 3**) e foglio 33 particella 139 sub 7-8 (**Allegato 4**).

Il sub 7 è stato accatastato in data 12/09/2016 come si rileva dalla denuncia di variazione catastale presentata in data 12/09/2016 ricevuta dal sottoscritto da parte dell'agenzia delle Entrate dietro istanza di richiesta (**Allegato 5**).

Considerata la variazione catastale presentata il 12/09/2016, dove la parte esecutata dichiara che le modifiche sono avvenute nell'anno 1983. Rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei materiali utilizzati per la costruzione e la tipologia costruttiva; l'anno di costruzione/realizzazione del fabbricato posto al primo piano è da attribuire antecedente al 2003 (termine ultimo per la richiesta di sanatoria ai sensi della legge 326/2003).

### **Identificazione del bene dal punto di vista catastale.**

Considerato che la parte esecutata successivamente al decreto di pignoramento ha eseguito sia variazioni catastali sia degli atti di compravendita, per tale motivo si ritiene utile eseguire una ricostruzione storica degli immobili dal punto di vista catastale, partendo dal decreto di



pignoramento ovvero, con il decreto di pignoramento notificato alla parte in data 24/03/2012, gli immobili pignorati avevano i seguenti identificativi:

**Unità 1**

- Comune di Niscemi foglio 33 mappale 1396 categoria C/2 piano terra intestato a:  
[REDACTED] (visura storica allegato 3)

**Unità 2**

- Comune di Niscemi foglio 33 mappale 139 sub 6 categoria A/4 piano terra e primo intestato a:  
[REDACTED] (visura storica allegato 4).

Dopo le variazioni catastali e atti di compravendita eseguiti in data 12/09/2016 e del 12/10/2016 ad oggi gli immobili hanno i seguenti identificativi catastali e intestazioni:

**Unità 1 :**

- Comune di Niscemi foglio 33 mappale 1557 sub 1 categoria C/2 piano terra intestato a:

[REDACTED] proprietario 1/1

E foglio 33 mappale 1557 sub 3 categoria F/3 ( immobile in corso di costruzione) a primo piano intestato a :

[REDACTED] proprietario l'area per 1/1;

[REDACTED] proprietaria superficiaria per 1/2

[REDACTED]  
proprietario superficiario per 1/2.

**Note del CTU**

Si osserva che dalla variazione catastale oltre ad variare l'identificativo catastale è stato denunciato in catasto il piano primo, come unità afferente su lastrico solare con l'intestazione di altri soggetti (visura storica **Allegato 6**).

**Unità 2 :**

- Comune di Niscemi foglio 33 mappale 139 sub 7 categoria A/4 vani 2.5 piano terra



intestato a:

visura storica **Allegato 4**).

E foglio 33 mappale 1139 sub 8 categoria F/5 ( lastrico solare) a primo piano intestato a :

proprietario per ½;

proprietario per ½;

#### Note del CTU

Si osserva che l'accatastamento del piano primo (sub 8) con l'intestazione di altri soggetti e la diminuzione della consistenza del piano terra da 3.5 vani a 2.5 vani, tale diminuzione è da attribuire alla creazione del bene comune non censibile sub 9 vano scala.

Le suddette variazioni catastali e trasferimenti di proprietà sono avvenute successivamente alla notifica dell'atto di pignoramento e successivamente alla CTU dell'ing. Novità Daniela.

L'atto di compravendita del lastrico solare è avvenuta in data 12/09/2016 con nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/09/2016, repertorio n.: 886 rogante: Notaio LEANZA MARCELLO con sede a NISCEMI Registrazione: n. 7336.1/2016.

Infine si rileva una difformità catastale tra gli identificativi catastali all'urbano e la mappa catastale, ovvero, occorre regolarizzare la mappa poiché le particelle 139 e 1557 non sono attigui ma divisi dalla particella 1556 così come si evince dalla figura sotto e dalla mappa catastale (**Allegato 7**).





## Regolarità Urbanistica e catastale

**Per unità 1**, ovvero magazzino posto in via R.Sanzio 78 censito in catasto al foglio 33 particella 1557 sub 1 "ex part. 1396 sub 1", sono state presentate due istanze di sanatoria ovvero ( **Allegato 8**):

e la seconda presentata ai sensi dell'art. 31 della legge del 28/02/1985 n 47, presentata il 23/09/1986 prot.17819.

Entrambe le due istanze non sono state completate sia in termine di congruaggio sia in termine di documentazione. Come esplicitato nella nota del comune del prot. 01/08/2014 prot. gen. 10563 prot. URB 4195, occorre completare il pagamento con gli oneri concessori che si stimano in € 1800,00.

**Per unità 2, ovvero per** il fabbricato posto in via R.Sanzio 76, censito in catasto al foglio 33 part. 139 sub 7-8 e particella 1557 sub 3, non è stata presentata nessuna istanza di sanatoria e nessun titolo abilitativo è stato rilasciato/richiesto all'Ufficio tecnico del comune di Niscemi, come asserito nella nota 01/08/2014 prot. gen. 10563 prot. URB 4195.

### **COSTI ED ONERI PER LA SANATORIA**

Ai sensi dell'art. 46 DPR 380/2001 comma 5 è possibile presentare sanatoria edilizia per l'immobile posto al piano terra e per il primo piano, applicando la legge 326/2003, in quanto sono soddisfatti i requisiti del suindicato articolo. Pertanto l'aggiudicatario, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo calcolato ai sensi della legge 326/03 è di euro in € 18.867,00 più gli oneri concessori che si stimano in € 3.500,00 (eventuali congruaggi sarà calcolato da parte dell'ufficio preposto) per cui in costo da versare sarà pari in cifra tonda a € 23.000, 00 (calcolo degli oneri di oblazione **Allegato 9**).

Le spese tecniche per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria si stimano in € 6500,00 e quelle dell'accatastamento e sistemazione della mappa catastale € 2000,00.

Spese per la registrazione del PDC in sanatoria marche e diritti di segreteria € 1000,00.

Totale spese + onorari per ottenere il permesso di costruire si stimano in € 32.500,00  
(23.000+6500+1000+2000€)

### **STIMA DELL'IMMOBILE:**





**UNITA N. 1;**

L'unità immobiliare 1, come è possibile ricavare dalla CTU redatta dall'ing. Novità Daniela, è stata stimata € 38000,00.

**UNITA N. 2;**

L'unità 2 è costituita da due piani fuori terra dove il piano terra è destinato a garage mentre il piano primo è destinato a civile abitazione, la tipologia dell'immobile è quella di casa unifamiliare a schiera di forma rettangolare. La struttura resistente è in cemento armato, chiusure verticali in blocchi di tufo rifiniti con malta bastarda e manca l'ultimo strato di rifinitura dell'intonaco. Le chiusure orizzontali sono solai misti in c.a e laterizi gettati in opera. Il piano terra è costituito da un unico vano garage e un piccolo bagno, vi è un collegamento interno con il vano scala che dà accesso all'appartamento al primo piano. Il primo piano è formato da quattro camere da letto due WC un salone un piccolo ripostiglio e una cucina. Allo stato attuale l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti e in un discreto stato di manutenzione. I pavimenti dei vani principali sono realizzati in gres porcellanato; risultano installati gli infissi in alluminio. Le pareti sono tinteggiate con pittura. L'edificio è allacciato alle reti di fornitura pubbliche idrica, elettrica e smaltimento dei reflui. Il locale garage con il piano primo è collegato da una scala rivestita in lastre di marmo. La misura della consistenza dell'unità immobiliare, indispensabile ai fini della stima, si determina in base alla superficie dell'immobile stesso. Le superfici prese in considerazione sono la superficie utile netta o abitabile e la superficie commerciale. La superficie commerciale, indispensabile per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata determinata con i metodi di analisi basati su criteri di omogeneizzazione dei prezzi, ottenuti tramite coefficienti di ragguaglio, delle superfici principali e da quelle accessorie. In particolare si sommano le superfici dei vani principali, comprensive della quota delle aree occupate dai muri interni e perimetrali e le superfici ragguagliate dei ballatoi scoperti. I coefficienti impiegati sono quelli stabiliti dalla norma UNI 10750:1998 punto 4.4.2.2. dove, i muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero, i muri in comunione vanno computati al 50%, mentre i ballatoi scoperti vanno computati al 25%.

La consistenza dell'immobile è così riassunta:



PIANO	DEST. D'USO	SUPERF. Lorda [MQ]	Coefficiente di ragguaglio	TOT. SUP. COMMERCIALE [MQ]
Terra	Garage	87.57	70%	61.30
Primo	Abitazione	142.00	100%	142
Primo	Balcone	17.60	25%	4.40

Pertanto la superficie complessiva commerciale dell'immobile risulta pari a **mq 207.40**

#### **Criterio di stima adottato**

Il metodo Marchet Comparison Approach (MCA), utilizzabile per tutti i tipi di immobili per i quali è disponibile un sufficiente confronto di transazioni attendibili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche rapportabili. Molti autori che hanno pubblicato diversi libri relativamente alle procedure estimative quali “Metodi di Stima Immobiliare, Standard Estimativi Internazionali, Mercato Immobiliare, Criteri di Stima, Highest and Best Use, ecc.), affermano che il procedimento del MCA è applicabile qualora si conoscano tre o quattro dati veridici tali da ottenere un risultato professionalmente accettabile. Il MCA si fonda su coerenti e puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati. Il professionista estimatore effettua una ricerca minuziosa per potere raffrontare, con maggiori dati possibili, il bene da stimare con altri aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche applicando gli aggiustamenti sui prezzi unitari di mercato.

I dati presi in considerazione, sono riferiti a dati relativi ad immobili oggetto di transazione nell'ultimo semestre (comparabili), disponibili come si evince dalle ricerche effettuate. Inoltre sono state analizzate le seguenti fonti: Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel sito dell'Agenzia del territorio, l'archivio personale delle perizie di stima e da transazioni commerciali avvenute, quotazioni immobiliari, Nonisma.

Nel caso in esame, considerando la localizzazione dell'immobile (Comune di Niscemi, Via R.Sanzio, sono stati individuati tre immobili da comparare ovvero, uno in Via Garibaldi ( unità A) uno in Via



Tiziano (unità B) e uno in via Cellini ( unità C)), e le fonti sopra indicate si sono ottenuti i seguenti valori :

	Unità A	Unità B	Unità C
Valori di transazione di immobili simili, comparabili con il metodo dell'MCA per mq	€ 580,00	€ 650,00	€ 600,00

Che con gli opportuni coefficienti di correzione si ottiene un valore di stima a mq di € 600,00, che applicato alla consistenza dell'immobile si ottiene:

PIANO	DEST. D'USO	SUPERF. Lorda [MQ]	TOT. SUP. COMMERCIALE [MQ]	Stima a mq €	VALORE COMPLESSIVO €
Terra	Garage	87.57	61.30	600,00	36.780,00
Primo	Abitazione	142.00	142	600,00	85.200,00
Primo	Balcone	17.60	4.40	600,00	2.640,00

Pertanto la stima complessiva dell'immobile risulta pari a € **124.620,00.**

**Al valore sopra determinato vanno detratti i costi per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ovvero € 32.500,00**

**Valore dell'immobile posto al piano terra e primo "unità 2" detratti i costi per il rilascio del permesso di costruire è di € 92.120,00 in cifra tonda si arrotonda a € 90.000,00 (novantamila).**

## Conclusioni



Per quanto sopra esposto si sintetizza quanto segue:

Gli identificativi catastali degli immobili sono variati sia in termine di coordinate catastali sia in termini di proprietà, poiché successivamente all'atto di pignoramento sono stati eseguiti degli atti di compravendita (atto di compravendita del 12/09/2016) e variazioni catastali anch'esse del 2016.

L'immobile, posto al piano terra e primo di Via R. Sanzio n.76 è sanabile ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e i costi per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ammontano ad € 30.500,00 e i costi per l'accatastamento e sistemazione del mappale ammontano ad € 2000,00;

Il valore di stima al netto delle spese di accatastamento e sanatoria dell'immobile posto al piano terra e primo in Via R. Sanzio n.76 riportato in catasto al foglio 33 part.196 sub 7-8 e foglio 33 particella 1557 sub 3 è di € 90.000,00 (novantamila).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

## **B. Elenco degli allegati**

### **Allegato n.1**

Raccomandate con ricevute di ritorno.

### **Allegato n.2**

Verbali di sopralluogo.

### **Allegato n.3**

Visura storica foglio 33 particella 1396 su 1.

### **Allegato n.4**

Visura storica foglio 33 particella 196 su 7-8.

### **Allegato n.5**

Ricevuta pec e pratica docfa agenzia delle entrate.

### **Allegato n.6**

Visura storica foglio 33 particella 1557 su 3.

### **Allegato n.7**



Mappa catastale

**Allegato n.8**

Lettera comune di Niscemi.

**Allegato n.9**

Calcolo oneri e interessi.

**Allegato n.10**

CTU dell'ing. Novita Daniela.

Caltagirone 19/10/2020

Il CTU

Ing. Salvatore De Francisci

