

Studio di Ingegneria
Ing. Annamaria Di Falco
Via Dalia n. 10 – 95042 Grammichele (CT)
Cell: +39 320 8705839
E-mail: annamariadifalco@tiscali.it
Pec: annamaria.difalco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CAUSA
N. 790/13

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. SSA LUISA MARIA CUTRONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elaborato: Relazione Tecnica di Perizia

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Causa n. 790/13

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Dott. Ing. Annamaria Di Falco.

CAUSA n. 790/2013

Promossa da Avv. Platania Salvatore nella qualità di curatore del fallimento di [REDACTED]

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Annamaria Di Falco, iscritta all'albo degli ingegneri della provincia di Catania al n. 5397, residente e con studio professionale in Grammichele via Dalia n. 10 (CT), è stata nominata C.T.U. il 12-12-2013 dal Giudice istruttore Dott. Luisa Maria Cutrona. Il Giudice Istruttore ha fissato il 01 Aprile 2014 il termine entro il quale la sottoscritta C.T.U. deve trasmettere alle parti la propria relazione; inoltre ha disposto che le parti trasmettano le proprie osservazioni entro il 24 Aprile 2014 alla scrivente che dovrà depositare la relazione entro il 15 Maggio 2014 con le eventuali risposte alle osservazioni e con contestuale deposito della relazione e giuramento.

2. ATTIVITA' SVOLTE

La sottoscritta C.T.U., dopo aver ritirato i fascicoli depositati presso la cancelleria civile del Tribunale di Caltagirone, ha svolto la seguente attività:

- In data 19-12-2013 e 07-01-2014 si forniva di visure ed estratti di mappa catastale tramite il portale Sister e di planimetrie Catastali presso l'Agenzia del Territorio di Catania;
- In data 10-01-2014 comunicava l'inizio delle operazioni peritali alle parti, fissata per il giorno 23-01-2014, tramite Pec.;
- Il 23-01-2013, alle ore 15:40, iniziavano delle operazioni peritali a Caltagirone presso i luoghi oggetto della causa via Pò 26-28 oggi via Spiridione Libertini n. 56.

È stato eseguito un rilievo fotografico e planimetrico dei luoghi (Vedi allegato n.2);

- Il 23-01-2013, chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone di prendere visione ed avere copia della concessione edilizia dell'immobile oggetto della causa Censito al Foglio 108 part. 1932 sub. 18 (Cat. A/2 Abitazione) e sub. 7 (Cat. C/6 Garage) (Vedi allegato n. 4);
- Il 20-02-2014 prendeva visione e aveva copia della concessione edilizia dell'immobile oggetto della causa presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone.
- Il 22-03-2014 inviava alle parti tramite mail Pec la RELAZIONE.

La sottoscritta C.T.U. non ha ricevuto dalle parti osservazioni sulla propria consulenza tecnica.

3. OGGETTO DEL MANDATO

Il Giudice istruttore ha sottoposto al sottoscritto C.T.U. il seguente quesito:

1. *Verifichi l'appartenenza dei beni da dividere indicati nella citazione alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
2. *Individui e descriva i beni oggetto di richiesta di divisione dandone rappresentazione grafica e fotografica e ne individui il valore di mercato;*
3. *Accerti se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e che ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;*
4. *Calcoli, in caso di accertamento positivo della detta conformità, il valore attuale degli immobili oggetti di richiesta di divisione predisponendo se possibile, un progetto di divisione secondo le quote spettanti alle parti in causa condividenti (50%) come dedotto in atti;*
5. *Ove i beni non siano comodamente divisibili dia adeguata spiegazione di tale indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato dei beni, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione.*

4. RISPOSTA AL QUESITO

QUESITO N.1:

1. *Verifichi l'appartenenza dei beni da dividere indicati nella citazione alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*

RISPOSTA AL QUESITO N.1:

I beni appartengono in misura del 50%, giusto atto di compravendita del 29/01/1991 n. 6765, a:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

QUESITO N.2:

2. Individui e descriva i beni oggetto di richiesta di divisione dandone rappresentazione grafica e fotografica e ne individui il valore di mercato;

RISPOSTA AL QUESITO N.2:

IMMOBILE OGGETTO DELLA CAUSA

- 1) Unità immobiliare sita in via Po' 28 oggi via Spiridione Libertini n. 56 - ubicata al piano primo, Scala B, censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108, Particella 1932 sub 18, categoria A/2, classe 6, vani 5,5;
- 2) Unità immobiliare sita in via Po' 26 oggi via Spiridione Libertini n. 54 - ubicata al piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108, Particella 1932 sub 7, categoria C/6, classe 6, 33 mq.

DATI CATASTALI

-Immobilie 1 -

UNITA' ABITATIVA: DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
108	1932	18	A/2	6	5,5 vani	Euro 468,68
Indirizzo: via Po' n. 28, oggi via Spiridione Libertini n.56; piano primo scala B						

- Immobilie 2 -

GARAGE: DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
108	1932	7	C/6	6	33 mq	Euro 160,20
Indirizzo: via Po' n. 26, oggi via Spiridione Libertini n.54; piano terra						

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

-Immobilie 1 -

Unità immobiliare sita in via Po' 28 oggi via Spiridione Libertini n. 56 - ubicata al piano primo, Scala B, censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108, Particella 1932 sub 18, categoria A/2.

L'appartamento è posto al piano primo di un complesso edilizio realizzato in cemento armato tra il 1990 e il 1991 denominato "Niki 2" ed è composto dalla Palazzina A e dalla Palazzina B, con ampio cortile condominiale. L'unità immobiliare, oggetto della causa, fa parte della Palazzina A, vi si accede attraverso la scala B, ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108, Particella 1932 sub 18, categoria A/2 (Civile abitazione), con consistenza di 5,5 vani catastali e rendita di € 468,68.

La Palazzina A si affaccia tra la via Po' e la Via Spiridione Libertini ed è costituita da cinque piani fuori terra (un piano interrato e quattro fuori terra). Alla Palazzina A si accede da via Spiridione Libertini, ex traversa via Po'. L'appartamento ha una superficie lorda abitabile di 112 mq + 18,30 mq di ballatoi e una superficie netta abitabile di 104,25 mq.

Internamente è suddivisa nel seguente modo:

- Un ingresso – corridoio di circa 14 mq a cui si affacciano i vani principali e accessori;
- A sinistra del corridoio vi è un ampio soggiorno di circa 24 mq posto ad Est e con affaccio in via Spiridione Libertini;
- A destra vi sono un ripostiglio 2,45 mq e a seguire la cucina di circa 25,50 mq posti a Ovest con affaccio nel cortile condominiale;
- In fondo al corridoio vi sono: due stanze da letto di 13,90 mq e di 15,60 mq posti rispettivamente a Sud-Est e a Sud; un bagno di rappresentanza di 5,20 mq posto ad Est con affaccio in via Spiridione Libertini e dotato di un doppio lavabo, un vaso un bidet e una vasca da bagno; un doppio servizio/lavanderia di 3,60 mq posto ad Ovest con affaccio verso il cortile interno dotato di box doccia, vaso e pilozza .
- L'appartamento è dotato di un ampio balcone di circa 15 mq, con affaccio principale in via Spiridione Libertini, a cui s accede sia dal soggiorno che dalla camera da letto;
- Un balcone verandato di forma trapezoidale di circa 3,40 mq prospiciente il cortile condominiale e a cui si accede dalla cucina.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria catastale che è conforme allo stato dei luoghi e al progetto edilizio presentato per il rilascio della concessione edilizia.

L'abitazione è in uno stato manutentivo buono; i pavimenti e i rivestimenti del bagno, del doppio servizio-lavanderia e della cucina sono di ceramica di buona fattura; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato di colore bianco dotati

di avvolgibili di plastica; le porte interne sono tutte in legno tamburato ad eccezione della porta a due ante del soggiorno che è di legno con vetri; l'immobile è dotato d'impianto elettrico, idrico e fognario ed è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia ubicata nel balcone verandato della cucina.

L'immobile attualmente è occupato dalla Signor ██████████

- Immobile 2 -

Unità immobiliare sita in via Po' 26 oggi via Spiridione Libertini n. 54 - ubicata al piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108, Particella 1932 sub 7, categoria C/6.

Il Garage è ubicato al piano terra e ha due accessi:

1. Uno in via Spiridione libertini e vi si accede attraverso una grande porta dotata di saracinesca;
2. L'altro dal cortile interno e vi si accede attraverso una porta di ferro a tre ante.

La pavimentazione è costituita da marmettoni pressati in cemento con scaglie di marmo; le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia.

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA E GRAFICA

È stato eseguito un rilievo grafico e fotografico dei due immobili (Vedi allegato n. 2). L'articolazione degli spazi interni dei due immobili è meglio rappresentata dalle planimetrie catastali allegate (Vedi allegato n. 3).

STIMA DEGLI IMMOBILI: CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.

Gli immobili sono stati valutati mediante il criterio di stima "sintetico-comparativo" a seguito di accertamenti effettuati e informazioni assunte presso tecnici e operatori locali circa la compravendita d'immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

Secondo tale approccio, noto anche come criterio di mercato, si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili per transazioni di beni comparabili. Nella sua applicazione si assume che il processo di acquisto di un qualsiasi bene avvenga sulla base del principio secondo cui un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Si utilizzano, dunque, come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono in seguito operazioni di aggiustamento in modo da tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE:

Per la valutazione degli immobili si è tenuto conto delle caratteristiche di posizione, dell'aspetto estrinseco, della funzionalità intrinseca, e dell'aspetto amministrativo e della situazione di dichiarazione presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Per la valutazione delle unità abitative si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari desunte dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il Comune di Caltagirone (CT).

Per ottenere un'obiettiva valutazione e un valore prossimo a quello del mercato locale dell'immobile, sopra riportato, si è ritenuto opportuno eseguire il metodo di stima sintetica o per valore di mercato. Si precisa che nei calcoli di stima si è adottata la superficie utile lorda misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie, poiché i valori espressi dall'OMI si riferiscono alla superficie lorda.

È stato considerato il DPR n.138 del 1998 e la norma UNI 10750 per la determinazione della superficie catastale e delle pertinenze e precisamente:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino a uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
5. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (Residenziale e promiscui), la superficie catastale è data dalla somma:
 - a. Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- b. Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d. Della superficie di verande nella misura del 60 per cento.

Dati OMI

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona:

Centrale/ARNO - B. LUCIA - CIRCONVALLAZIONE - FONTANELLE - M. MILAZZO - PRINC. UMBERTO - PAGANINI - S. CATERINA - ISONZO

Codice zona: B2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	640	820	L	2,6	3,4	L

- Immobile 1 -

Piano Primo abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE

Superficie utile lorda
Superficie Balconi

ASTE
GIUDIZIARIE

112 mq x 100%
(15+3,40) mq x 30%
Tot 117,50 mq

– *Immobile 2* –

Piano Terra Garage

Superficie utile lorda

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE
32,60 mq

STIMA SINTETICA IMMOBILE 1 (ABITAZIONE)

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Caltagirone per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può stimare un valore medio di € 875,00 per mq di superficie utile lorda.

Si possono attribuire i seguenti coefficienti correttivi per caratteristiche ambientali, vetustà, stato conservativo, etc.:

Tipologia abitativa= 1,25

Ubicazione= 1,20

Classe demografica del comune= 0,90

Livello di piano=1

Vetustà = 0,90

Stato di conservazione =0,90

Ki= 1,09

Superficie immobile: mq 117,50 x € 875,00 x 1,09 = **€ 112.000,00**

STIMA SINTETICA IMMOBILE 2 (GARAGE)

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Caltagirone per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può stimare un valore medio di € 730,00 per mq di superficie utile lorda.

Superficie immobile: mq 32,60 mq x € 730,00 = **€ 24.000,00**

QUESITO N.3:

3. *Accerti se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e che ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;*

RISPOSTA AL QUESITO N.3:

Gli immobili sono dotati di regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltagirone il 02/12/1988 n. 144 ed in variante in data 27/10/1989 n. 141 e il 20/11/1990 n. 180 (Vedi allegato n. 4).

QUESITO N.4:

4. *Calcoli, in caso di accertamento positivo della detta conformità, il valore attuale degli immobili oggetti di richiesta di divisione predisponendo se possibile, un progetto di divisione secondo le quote spettanti alle parti in causa dividendi (50%) come dedotto in atti;*

RISPOSTA AL QUESITO N.4:

Il valore attuale degli immobili, come da calcolo precedente (vedasi risposta quesito n. 2), è:

–Immobilabile 1 –

Unità immobiliare sita in via Po' 28 oggi via Spiridione Libertini n. 56 - ubicata al piano primo, Scala B, censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108, Particella 1932 sub 18, categoria A/2.

Valore attuale dell'immobile è pari a € 112.000,00.

–Immobilabile 2 –

Unità immobiliare sita in via Po' 26 oggi via Spiridione Libertini n. 54 - ubicata al piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 108, Particella 1932 sub 7, categoria C/6.

Valore attuale dell'immobile è pari a € 24.000,00.

PROGETTO DI DIVISIONE

Ai signor [REDACTED] sono proprietari dei due immobili in misura pari al 50% .

Alla Signora [REDACTED] spetta un importo pari a € 56.000,00 per l'immobile adibito ad Abitazione e un importo pari a € 12.000,00 per l'immobile adibito a Garage per un totale di € 68.000,00.

Al Signor [REDACTED] spetta un importo pari a € 56.000,00 per l'immobile adibito ad Abitazione e un importo pari a € 12.000,00 per l'immobile adibito a Garage per un totale di € 68.000,00.

Un progetto di divisione interna degli spazi al 50% dei due immobili è impossibile da attuarsi però si può effettuare una divisione monetaria del 50%.

QUESITO N.5:

5. *Ove i beni non siano comodamente divisibili dia adeguata spiegazione di tale indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato dei beni, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione.*

RISPOSTA AL QUESITO N.5:

Un progetto di divisione degli spazi interni al 50% dei due immobili è impossibile da attuarsi poiché la disposizione planimetrica dell'immobile adibito ad abitazione non consente la suddivisione degli spazi in maniera indipendente l'uno dall'altra.

L'immobile adibito a garage, pur avendo due accessi indipendenti, una suddivisione interna in due spazi uguali non permetterebbe di avere una superficie adeguata per gli spazi di manovra di un'auto.

Una divisione possibile è il trasferimento di proprietà dell'immobile adibito a garage a una delle parti e la ripartizione del ricavato ottenuto dopo la vendita dell'immobile adibito ad Abitazione meno l'importo di € 12.000,00 (la metà del valore immobiliare del Garage), ovvero $€ 56.000,00 - € 12.000,00 = € 44.000,00$.

Un'altra possibile soluzione è la vendita dei due immobili e la loro suddivisione monetaria al 50%, ovvero € 68.000,00 per ciascuna parte.

Certa di aver operato con coscienza e scrupolosità, e di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

5. ALLEGATI

La sottoscritta CTU dopo aver risposto ai quesiti posti dal G.I., rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati:

- All. 1. - *Comunicazione Operazioni peritali, Verbale di sopralluogo;*
- All. 2. - *Rilievo fotografico;*
- All. 3. - *Visura, mappa e planimetrie catastali Immobili;*
- All. 4. - *Concessione edilizia.*

Caltagirone, li 12 Maggio 2014.



IL CTU

17-5/105
ASTE GIUDIZIARIE

