

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro.

1. Premessa

Con decreto di nomina e giuramento del 21/03/2017, il Giudice Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Criscione l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2011, promossa da BCC Luigi Sturzo

contro

Il mandato si articola su 3 punti, di seguito esposti.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il CTU, successivamente all'affidamento dell'incarico, letti gli atti del procedimento e la relazione del CTU in precedenza nominato, ha protocollato un accesso agli atti presso il Comune di Caltagirone in data 20/04/2017. Vista l'inerzia di parte creditrice nel versare l'acconto disposto dal Giudice, le operazioni si interrompevano e riprendevano dopo il 26/06/2017, giorno del versamento dell'acconto. In data 05/07/2017 alle ore 09:30, previa comunicazione a mezzo PEC alla parte creditrice e raccomandata A/R alle parti debitorici, si è eseguito un accesso presso gli immobili oggetto del procedimento, siti in Caltagirone (CT), C.da San Bartolomeo, distinti al NCEU al foglio 104 part. 3 sub 2, 3, 4. Nel corso del sopralluogo il CTU ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico alla presenza dell'esecutata signora _____, al fine di rispondere compiutamente a quanto richiesto dal Giudice.

Il Giudice così come disposto in data 18/07/2016 chiede di:

1. *Dispone che il CTU provveda innanzitutto alla quantificazione dei costi necessari per l'accatastamento degli immobili costituiti da n. 2 vani seminterrati, quindi il delegato sottoporrà il preventivo al creditore procedente e in caso di disponibilità si conferisce sin da ora mandato al CTU per l'accatastamento e la stima;*
2. *Dispone che il CTU renda chiarimenti sulla vendibilità dell'appartamento in C/da San Bartolomeo f. 104 part. 3 sub 3 in considerazione all'ordinanza di demolizione che lo interessa e al valore dello stesso, a fronte di tale ordinanza;*
3. *Dispone acquisizione APE.*



Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fiscara 21 – 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email : criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell : 3207636489



3. Risposta ai quesiti

1° QUESITO – *Dispone che il CTU provveda innanzitutto alla quantificazione dei costi necessari per l'accatastamento degli immobili costituiti da n. 2 vani seminterrati, quindi il delegato sottoporrà il preventivo al creditore procedente e in caso di disponibilità si conferisce sin da ora mandato al CTU per l'accatastamento e la stima.*

Dal rilievo metrico eseguito in data 05/07/2017, presa conoscenza della reale consistenza dei locali, il CTU ha valutato la possibilità di evitare il loro accatastamento. A giudizio dello scrivente la situazione individuata è aderente a quanto menzionato all'art.3 comma 3 e 4 del Decreto del Ministero delle Finanze del 2 gennaio 1998, n.28, ove è riportato: possono non essere accatastate “*tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m(elevato a)3*”.

I locali sono rispettivamente:

- Legnaia della superficie di 13.5 mq h 1.75 m.
- Locale serbatoi della superficie di 30 mq h 1.50m.

Dal confronto avuto con l'agenzia del territorio di Catania in data 13/07/2017 si è valutata e accertata la necessità di accatastare entrambi i locali del piano seminterrato poiché posti a servizio di unità immobiliari.

Il CTU ha dunque provveduto a quantificare i costi per il loro accatastamento, sottoponendo il preventivo a parte procedente, la quale, accolte le spettanze richieste, ha acconsentito a che il CTU operasse.

Circa la stima dei locali legnaia e serbatoi posti a servizio degli appartamenti soprastanti, il precedente CTU li aveva inseriti come beni comuni ai quattro lotti, nominandoli alla voce F-1 (immobile in c/da San Bartolomeo) e valutati alla voce H-1 ove è riportato:

”Il valore complessivo dei beni in proprietà indivisa fra i lotti 1-2-3-4 e i magazzini interrati non pignorati si può stimare in 25.000,00 €. Di questo il 4%, pari ad € 1000,00 è attribuito ai magazzini interrati non pignorati”.

Valutate le condizioni e lo stato dei luoghi, il sottoscritto conferma tale valore.

Poiché la vendita, come riportato nel provvedimento del 21/07/2016, ha per oggetto un unico lotto, si è evitato di inserire i magazzini nei lotti in precedenza individuati.



2° QUESITO - *Dispone che il CTU renda chiarimenti sulla vendibilità dell'appartamento in C/da San Bartolomeo f. 104 part. 3 sub 3 in considerazione alla ordinanza di demolizione che lo interessa e al valore dello stesso, a fronte di tale ordinanza;*

Una porzione dell'immobile individuato al F. 104, part. 3 sub 3, come descritto alla voce E-1 della perizia redatta dell'Ing. Fabrizia Palazzo, CTU nominato in precedenza, è stato acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune di Caltagirone in data 07/01/1999 con verbale di "consistenza e d'immissione in possesso" e trascritto il 10/12/2003 ai nn. 50165/35309. Questo determina la disponibilità da parte del Comune della porzione abusivamente realizzata e non demolita. La disponibilità, cioè la possibilità di affittarla o demolirla, deve essere frutto di apposita delibera da parte dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Caltagirone, valutati i superiori interessi della "res publica". Il comune non può vendere la porzione acquisita. Al momento nessun provvedimento coinvolge l'immobile esecutato, come dimostra l'assenza dello stesso nella lista dei beni per i quali è richiesto il pagamento di un canone di affitto mensile. Tale evenienza può verificarsi da parte dell'ufficio Patrimonio, in qualsiasi momento. Il CTU, ha dunque chiesto l'importo del canone eventualmente da versare in funzione della superficie dell'abuso, di circa 35 mq. Tale importo ammonta a circa 52,00 € mensili, con l'obbligo da parte del comune di richiedere i canoni pregressi sino a cinque anni. L'amministrazione, di concerto con l'eventuale nuova proprietà e su apposita richiesta di quest'ultima, alla quale verrebbero caricate tutte le spese, concederebbe, come confermatomi dagli uffici, la possibilità di demolire la porzione di fabbricato abusivamente realizzata, cancellando la trascrizione e rendendo libero la restante parte della sub 3 da ogni vincolo e servitù.

In conclusione il CTU conferma la vendibilità del bene ove insiste la porzione dell'immobile acquisita alla proprietà del Comune di Caltagirone, con i vincoli di servitù di passaggio così come esposti dal precedente CTU.

Il Valore di Mercato va dunque calcolato su una superficie commerciale depurata della parte abusiva di circa 35 mq, di fatto "nella disponibilità" del Comune di Caltagirone.

Le eventuali spese di una futura demolizione andrebbero a compensare la mancata valutazione del bene nel suo stato originario e/o sanato ovvero una terrazza.



Valutazione del bene individuato dal sub 3 così come catastalmente individuato in planimetria.

Valutazione con metodo sintetico comparativo.

La corretta superficie commerciale è di 98 mq.

Applicando i valori di mercato del bene si avrà:

$800€/mq \times 98 \text{ mq} = 78.400,00€$ (diconsi settantottomilaquattrocento,00)



Valutazione con metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario.

Considerando un canone congruo mensile di 300€/mese sottraendo le spese e le imposte si considera un beneficio fondiario di 2.200,00€/annuo.

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3.5%, il valore dell'immobile è di $2.200/0.035 = 62.857,14€$ (diconsi sessantaduemilaottocentocinquantasette,14).

Operando una media tra i due metodi si avrà:

$(78.400,00 + 62.857,14) / 2 = 70.628.56€$

Approssimato a 70.000,00€ (diconsi settantamila,00)

Il valore complessivo del "lotto 2" come disposto dal precedente CTU, è dato dalla somma dell'appartamento posto al primo piano e del valore della comproprietà al 40% della corte comune e della zona d'accesso:

$70.000,00 + 10.000,00 = 80.000,00€$ (diconsi ottantamila,00).

Diversamente da come scritto dal Giudice a margine della nota del 18/07/2016, ove è riportato " .. la vendita ha per oggetto lotto unico per euro 190.000,00 " il CTU identifica un lotto unico, somma dei quattro in precedenza individuati, in particolare:

lotto 1) 118.250,00 €.

lotto 2) 80.000,00 € (rielaborato dal CTU).

lotto 3) 22.850,00 €.

lotto 4) 4.800,00 €.

Per un totale di **225.900,00 €** (diconsi duecentoventicinquemilanovecento,00).



Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fiscara 21 – 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email : criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell : 3207636489



3° QUESITO – *Dispone acquisizione APE.*

L'art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05 prescrive che nella compravendita di un bene il venditore fornisca all'acquirente l'Attestato di Prestazione Energetica, da allegare al contratto di vendita. Sono previsti casi di esclusione che però non rientrano in quello in esame.

Il CTU ha accertato preliminarmente l'esistenza degli attestati per gli immobili, (*cf. all. 4.3.2*) accedendo al portale SIENERGIA, accertatane l'assenza, ha provveduto alla redazione.

4 Allegati.

Caltagirone 11/09/2017

Ing. Giovanni Criscione



Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fiscara 21 – 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email : criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell : 3207636489

