

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

Via Etnea, 25 - 95030 Gravina (CT)
Tel. 095/416636 # 347/6341576
ignazio.calaciura@gmail.com
ignazio.calaciura@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. Dott.ssa Cristiana Delfa
Tribunale di Catania

Procedimento di divisione endoesecutiva n° 7087/2020 R.G.

1. Premessa.

Con ordinanza notificata in data 17/01/2023, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ignazio Calaciura, con studio in Gravina (CT) via Etnea n. 25 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n. 3045, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 7087/2020 R.G. promosso da Lucullo s.r.l., con il conferimento del seguente mandato:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo

accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In casi di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6°

comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, dai comproprietari o da terzi, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso di rilascio;

l) elenchi ed individui i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione

- della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di conservazione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato;
- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato

digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Prossima udienza 16/06/2023.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo pec del 17/04/23, la data, fissata per il giorno 21/04/23, del sopralluogo dell'unità immobiliare pignorata sita in Aci Catena (CT), via Vittorio Emanuele n. 151.

Il sopralluogo si effettuava alla presenza della sig.ra [REDACTED] Agata, comproprietaria non esecutata, che dichiarava di essere ivi residente (cfr. Allegato 1 - Verbale di sopralluogo).

Si effettuava un rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile constatando che la planimetria catastale non rappresenta l'unità immobiliare in oggetto bensì un altro appartamento posto al piano primo del medesimo fabbricato.

3. Risposte al mandato.

Dalle risultanze delle operazioni peritali, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, si evince quanto segue.

3.1. Identificazione dei beni pignorati.

3.1.1. Immobili pignorati.

L'unità immobiliare pignorata e oggetto della procedura di divisione endoesecutiva è costituita da un appartamento ubicato in Aci Catena (CT) via Vittorio Emanuele n. 151, censito in Catasto Fabbricati al foglio 3

particella 453 sub 5.

3.1.2. Dati catastali.

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena al foglio 3 particella 453 sub 5, in data 02/07/2013 è stata soppressa (pratica n. CT0205347 – Bonifica identificativo catastale) ed è stata costituita l'unità immobiliare foglio 3 particella 4652 sub 5 (cfr. Allegato 2 – Visura catastale p. 453 sub 5).

Successivamente anche l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena al foglio 3 particella 4652 sub 5, in data 18/07/2013 è stata soppressa (pratica n. CT0222885 – Bonifica identificativo catastale) ed è stata costituita l'unità immobiliare foglio 3 particella 4687 sub 5 (cfr. Allegato 3 – Visura catastale p. 4652 sub 5).

Attualmente l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena, in ditta a [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni e alla debitrice esecutata proprietaria per ½, al foglio 3 particella 4687 sub 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo via Vittorio Emanuele n. 151 piano T-1 (cfr. Allegato 4 – Visura catastale p. 4687 sub 5).

Si precisa che in realtà l'immobile è ubicato al piano secondo con sottostante piano ammezzato mentre la planimetria catastale (cfr. Allegato 5 – Planimetria catastale p. 4687 sub 5) non rappresenta l'unità immobiliare in oggetto bensì un appartamento posto al piano terra e primo del medesimo fabbricato.

3.1.3. Coerenze.

L'appartamento pignorato, posto al secondo piano dell'edificio condominiale di via Vittorio Emanuele n. 151, confina a nord con appartamento altra ditta, ad est con area su cortile interno, a sud con altra ditta e vano scala condominiale, ad ovest con area su via Vittorio Emanuele, il sottostante piano ammezzato confina a nord con appartamento altra ditta, ad est con area su cortile interno, a sud con vano scala condominiale e ad ovest con appartamento altra ditta.

3.1.4. Provenienza.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Giulia Barbagallo, risulta che:

- L'immobile in oggetto (ex part. 4652 sub 5, ex part. 453 sub 5) è pervenuto a [REDACTED] coniugata in regime di separazione legale, per la quota di $\frac{1}{2}$, per atto di compravendita del 17/05/2007 rogato dal notaio Carmelo Sinatra, trascritto in data 25/05/2007 ai nn. 38106/21716 da potere di [REDACTED]
- quanto a [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ non risultano atti trascritti o volturati a suo favore per l'immobile in oggetto;
- a S. [REDACTED] e alla debitrice esecutata, l'immobile per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno era pervenuto per atto di donazione del 19/09/1946 rogato dal notaio Filippo Tropea trascritto il 07/10/1946 da potere di [REDACTED] (che si riservava l'usufrutto e che risulta in atti deceduta il 27/05/1973).

3.2. Formalità da cancellare.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Giulia Barbagallo esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione nn. 24395/13325 del 16/04/2010 – verbale di pignoramento immobiliare del 24/01/1986, a favore di Banco di Sicilia sede Acireale (CT) e contro la debitrice esecutata per il diritto di proprietà per la quota di ½.
- Trascrizione nn. 763/591 del 11/01/2022 – domanda di divisione giudiziale del 23/12/2021 a favore e contro [REDACTED]

3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Dalle risultanze del sopralluogo tuttavia si rileva che la cucina è stata realizzata in un locale del piano ammezzato con altezza utile non idonea (inferiore a m. 2,40) inoltre sono stati realizzati in due vani residenziali, in epoca non rilevabile, due soppalchi con struttura in legno e scala di collegamento in legno, utilizzando il volume del sottotetto, eliminando le volte e lasciando a vista la travatura in legno del tetto.

Gli oneri emergenti per le difformità edilizie rilevate si possono sommariamente quantificare in €. 10.000 circa comprensivi del relativo aggiornamento della planimetria catastale (per quanto rilevato, l'attuale planimetria catastale individuata al foglio 3 particella 4687 sub 5, dati

censuari dell'immobile pignorato, non rappresenta l'unità immobiliare in oggetto bensì un appartamento posto al piano terra e primo del medesimo fabbricato.

3.4. Disponibilità dell'immobile.

L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente occupata dalla comproprietaria non esecutata che risulta ivi residente (cfr. All. 1 – Verbale di sopralluogo).

3.5. Descrizione dell'immobile.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio residenziale di antica costruzione ubicato al civico n. 151 di via Vittorio Emanuele, centrale arteria del Comune di Aci Catena (CT) a senso unico di marcia con ampi marciapiedi in parte alberati (cfr. Allegato 6 - Rilievo fotografico: FO-1). L'edificio, con struttura in muratura, è costituito da tre elevazioni fuori terra con copertura in parte piana a terrazzo e parte a tetto a falde con manto di tegole tipo coppo siciliano; il prospetto, in condizioni di manutenzione sufficienti, è rifinito con intonaco civile tinteggiato e presenta stipiti, cornici e fregi in pietra. Il portone di accesso (cfr. All. 6: FO-2), posto al civico n. 151, è in legno con ingresso carrabile, attraverso il quale si accede ad un ampio androne con soffitto a volta e pavimentato con basole di pietra lavica (cfr. All. 6: FO-3); l'edificio è sprovvisto di vano ascensore, la scala condominiale (cfr. All. 6: FO-4) è pavimentata in marmo limitatamente alle rampe iniziali mentre quelle afferenti l'unità immobiliare pignorata con pavimenti in monocottura.

Il portone di ingresso, l'androne e il vano scala versano in condizioni manutentive appena sufficienti e necessitano di interventi manutentivi soprattutto limitatamente agli intonaci e tinteggiatura.

L'appartamento, ubicato al piano secondo, si sviluppa in parte nel summenzionato edificio con ingresso dal civico n. 151 ed in parte nell'edificio residenziale con ingresso dal civico n. 161, trattasi anch'esso di edificio di antica costruzione di tre elevazioni fuori terra, con struttura in muratura e prospetto, in buone condizioni manutentive, rifinito da colonne, fregi e modanature in pietra (*cf.* All. 6: FO-1 e FO-5).

L'appartamento pignorato, avente superficie utile pari a 89 mq circa, risulta composto da cinque vani, oltre accessori, così distinti: un vano d'ingresso di 16 mq circa (*cf.* All. 6: FO-6) con apertura sulla terrazza esterna, due ampi vani prospicienti la via Vittorio Emanuele di 21 mq e 18 mq circa (*cf.* All. 6: FO-7 e FO-8) e due vani di 9 mq e 11 mq circa (*cf.* All. 1: FO-9 e FO-10) con affaccio sul prospetto interno, i quattro vani principali, disimpegnati da corridoio (*cf.* All. 6: FO-11), dispongono di soffitti a volta con altezza massima pari a 3,45 m., nelle due stanze interne tuttavia sono stati ricavati due piccoli soppalchi con struttura in legno e scala di collegamento in legno, utilizzando il volume del sottotetto, eliminando le volte e lasciando a vista la travatura in legno del tetto (*cf.* All. 6: FO-12 e FO-13).

Il servizio igienico dispone unicamente di lavabo e vaso (*cf.* All. 6: FO-14.)

L'appartamento, sul prospetto principale, dispone di un lungo e stretto balcone di 5 mq circa avente larghezza di 60 cm con aperture nei due vani con soffitti a volta e di un terrazzo esteso 15 mq circa con apertura sul vano d'ingresso e collegato senza soluzione di continuità al balcone (cfr. All. 6: FO-15 e FO-16), mentre sul prospetto interno vi è un terrazzo esteso mq 19 circa (cfr. All. 6: FO-17).

L'appartamento dispone altresì di un piano ammezzato sottostante l'appartamento con superficie utile pari a 45 mq circa con soffitti a volta ed altezza utile variabile tra m. 2,06 e m. 2,30 composto da locali attualmente adibiti a camera da letto (cfr. All. 6: FO-18), soggiorno (cfr. All. 6: FO-19), cucinino (cfr. All. 6: FO-20), bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca (cfr. All. 6: FO-21 e FO-22) e ripostiglio (cfr. All. 6: FO-23).

L'ammezzato, sebbene l'accesso attualmente avvenga esclusivamente dal sovrastante appartamento ubicato al piano secondo mediante una ripida e stretta scala interna con alzata in travertino e pedata in monocottura (cfr. All. 6: FO-24), dispone di porta di ingresso, in legno, indipendente con accesso dal vano scala condominiale (cfr. All. 6: FO-25).

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in monocottura, il bagno del piano ammezzato con piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate mentre nel bagno del piano ammezzato ed in cucina sono rivestite con ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni in legno; la porta di ingresso dell'appartamento è in ferro.

Nel summenzionato atto di compravendita del 17/05/2007 rogato dal

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

notaio Carmelo Sinatra trascritto in data 25/05/2007 ai nn. 38106/21716, si indica che "è compresa nella vendita la comproprietà - riferita all'intero - per una terza parte del vano ripostiglio nell'androne e del circa mezzo retro-androne della scala principale al di sopra del primo piano, la comproprietà della rimanente sezione del cortile interno comune di metri quadrati cinquantasei a mezzogiorno di quella di proprietà di [REDACTED]; la comproprietà di una quota, uguale a metà del portone, il diritto di attingere acqua dalla cisterna, prima esercitando tale diritto attraverso il collo di essa che si apre nel vano ripostiglio nell'androne; il diritto di passaggio dal portone per accedere ai corpi ai piani superiori ed al terreno, ed il diritto di passaggio lungo la scala principale; la comproprietà assieme a quella di [REDACTED] dei fossi o pozzi neri in proporzione al numero delle bocche (W.C.) che ciascun comproprietario pro quota possiede; il cortile interno è soggetto alla servitù "altius non tollendi" oltre l'altezza del calpestio dei vani a primo piano di [REDACTED] e loro aventi causa".

Pertanto l'appartamento dispone di un terzo di un vano ripostiglio e sezione di terreno di mq 56: trattasi di piccolo vano di mq 3 circa, ubicato al piano terra nel sottoscala condominiale, con ingresso dall'androne mediante porta in legno (cfr. All. 6: FO-26); la sezione di terreno estesa mq 56, di pertinenza dell'immobile, adibita a parcheggio scoperto, fa parte di una più ampia corte retrostante l'immobile, pavimentata in battuto di cemento ed in parte occupata da strutture precarie (cfr. All. 6: FO-27), avente ingresso

dall'androne condominiale mediante un ampio cancello con struttura in ferro e vetri (cfr. All. 6: FO-26).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'appartamento è discreto, tuttavia si rileva la presenza di alcune piastrelle del pavimento lesionate e l'ammaloramento del soffitto di un locale al piano ammezzato; le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in sufficiente stato di conservazione, l'immobile non dispone di impianto di riscaldamento.

3.5.1. Consistenza.

Per l'immobile pignorato, è stata rilevata e calcolata la superficie utile (Su), successivamente, per il calcolo della superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima, le superfici degli accessori sono state corrette virtualmente applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e metà dei muri sul confine.

La superficie commerciale, così determinata, è pari a: $Sc = 155 \text{ mq.}$

3.6. Determinare il valore dell'immobile.

3.6.1. Valutazione.

Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

Tribunale di Catania
G.I. Dott.ssa Cristiana Delfa
Procedura di divisione endoesecutiva n° 7087/2020 R.G.
promossa da Lucullo s.r.l.

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

La quota di proprietà in capo alla debitrice esecutata (*eredi della debitrice esecutata*) è pari a $\frac{1}{2}$ indiviso, mentre la restante quota del bene oggetto del pignoramento, pari a $\frac{1}{2}$ indiviso, appartiene a [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di divisione è costituita da un unico appartamento di quattro vani (oltre accessori e piano ammezzato), pertanto appare evidente l'impossibilità di una comoda divisibilità dell'immobile tra i due comproprietari, non tanto per l'inattuabilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto per la sua mancata attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun comproprietario un bene il quale non abbia a subire particolari limitazioni funzionali che possano in qualche modo pregiudicare l'originario valore del cespite

L'appartamento infatti, risultando composto da quattro vani oltre accessori e disponendo, oltre che di porta d'ingresso principale, di ulteriore accesso indipendente da vano scala al piano ammezzato, potrebbe in linea teorica essere divisibile tra i due comproprietari, tuttavia l'importo dei lavori necessari a duplicare tutti gli impianti tecnologici nonché a porre in essere la materiale ripartizione in due miniappartamenti risulterebbe relativamente consistente in relazione al valore degli immobili, inoltre si rileva che il piano ammezzato non dispone di altezze utili abitabili (altezza utile variabile tra m. 2,06 e m. 2,30).

4. Conclusioni.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato,

Tribunale di Catania
G.I. Dott.ssa Cristiana Delfa
Procedura di divisione endoesecutiva n° 7087/2020 R.G.
promossa da Lucullo s.r.l.

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione, integrata dai seguenti allegati:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Visura catastale p. 453 sub 5.

Allegato 3: Visura catastale p. 4652 sub 5.

Allegato 4: Visura catastale p. 4687 sub 5.

Allegato 5: Planimetria catastale p. 4687 sub 5

Allegato 6: Rilievo fotografico.

Valutazioni sulle note delle parti.

- Note non pervenute.

Catania, 12/06/2023.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

