

Causa n. 234/2011 R.G. Es.

Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

La relazione si compone di:

- n. 10 facciate;
- [REDACTED];
- Documentazione fotografica;
- Planimetrie da Catasto;
- Planimetrie da C.E.;
- Planimetrie da rilievo;
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];

Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con verbale di conferimento incarico del 28/02/2013, la S.V.I. nominava quale C.T.U. la sottoscritta dott. ing. Maria Pennisi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con numero d'ordine A5580, con studio in Vittoria, via Milano n. 71, per la causa in epigrafe.

Dopo numerosi solleciti relativi al versamento dell'acconto per spese in favore del CTU, il Giudice dispone che il creditore aggiunto ***** ***** *** si faccia carico del versamento e ciò avviene a distanza di un anno dal conferimento incarico, in data 27/02/2014.

In data 20/03/2014, previo avviso alle parti effettuato a mezzo pec e Raccomandata A/R, mi recavo presso l'immobile sito in via Cacc.ri delle Alpi angolo via Palestro di proprietà dei coniugi signori ***** ***** e ***** ***** per dare inizio alle operazioni peritali.

Inoltre, venivano effettuati accertamenti presso il Comune di Vittoria e l'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

2. Risposte ai quesiti del mandato

a) L'immobile in oggetto è sito in Vittoria all'angolo tra la via Cacc.ri delle Alpi e la via Palestro, distinto in catasto fabbricati al F° 213 particella 4213:

- sub. 1 Cat. C/1 classe 6 Consistenza 54 m² rendita € 1.221,52 piano T;
- sub. 2 Cat. A/3 classe 2 Consistenza 4,5 vani rendita € 207,54 piano 1;

Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi



- sub. 3 Cat. A/3 classe 2 Consistenza 5,5 vani rendita € 253,66 piano 2;
- sub. 11 Cat. C/6 classe 3 Consistenza 34 m² rendita € 89,55 piano T;

intestati a ***** nato a MODICA il 17/12/1931 (erroneamente al catasto risulta nato il 07/12/1931) e ***** nata a VITTORIA il 01/07/1938.

L'edificio che si sviluppa in quattro piani fuori terra è ubicato ad angolo tra la via Palestro e la via Cacciatori delle Alpi in Vittoria. Al piano terra, dalla via Cacc.ri delle Alpi al civico n.144/A si ha l'accesso al corpo scala che conduce alle due civili abitazioni rispettivamente ubicate al piano primo (sub.2) ed al piano secondo (sub.3) oltre che al torrino scala che porta al lastrico solare del piano terzo. Sempre sulla via Cacc.ri delle Alpi al civico n.146 si ha l'accesso al locale commerciale (sub.1) che presenta le proprie vetrine espositive su entrambe le vie. Dalla via Palestro al civico n. 311 si accede al locale garage (sub.11) il quale, tramite porta interna, comunica con il vano scala.

L'intero stabile si presenta rifinito ed in buono stato sia all'esterno che all'interno;

- b) Il bene è stato edificato dagli attuali proprietari, i coniugi ***** nato a MODICA il 17/12/1931 e ***** nata a VITTORIA il 01/07/1938 su terreno di proprietà giusto Nulla Osta del 31.08.1964 e successiva variante Nulla Osta del 19.08.1968.

I signori ***** e ***** risultano coniugati in regime di comunione dei beni per cui i beni risultano in comproprietà al 50% indivisa.

Il bene di cui sopra non risulta in comproprietà con ulteriori soggetti;

- c) Il bene è stato edificato su terreno di proprietà ed ultimato in data 30/06/1970 come da attestazione di conformità del Comune di Vittoria del 20/10/1972;
- d) Non è stato possibile procedere ad un accertamento completo: non si è acceduto all'appartamento del piano secondo in quanto i residenti (figlia dei proprietari e relativo nucleo familiare) non si trovavano in casa al momento del sopralluogo ed il CTU ha ritenuto non necessario effettuare ulteriore sopralluogo in quanto tale



Creditore procedente: ██████████ SRL

Creditore aggiunto: ██████████ SRL

Debitore principale: ██████████

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

appartamento è uguale a quello sottostante e non sono stati effettuati lavori manutenzione straordinaria o modifiche;

- e) Il bene risulta accatastato ma non in maniera corretta. In particolare si nota la mancanza totale del censimento del piano terzo (lastrico solare) e del corpo scala, quest'ultimo rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali dei vari piani e non scorporato ed indicato come bene comune non censibile.

Al piano terzo oltre al torrino del lastrico solare si trova edificata una struttura abbastanza recente difforme dai Nulla Osta su citati costruita abusivamente.

Occorrerebbe quindi riorganizzare l'elaborato planimetrico ricreando tutti i sub del piano terra, primo e secondo scorporando il vano scala ed indicandolo come bene comune non censibile e censire il piano terzo come lastrico solare. Logicamente occorre prima eliminare l'abuso al piano terzo per ristabilire la regolarità edilizia in quanto si ritiene che non possa trovare alcuna conformità edilizia con le sanatorie attualmente vigenti.

Al piano secondo (sub.3) esiste un balcone nel cavedio non conforme ai Nulla Osta su citati ed alla planimetria catastale (disegnata sui N.O.). Da sopralluogo effettuato sembra che tale balconcino interno sia stato edificato congiuntamente a tutto lo stabile e la regolarizzazione potrebbe essere fatta secondo l'art.13 L.47/85 il quale prevede la necessità che le opere già realizzate abusivamente risultino contemporaneamente conformi "agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda".

In mappa invece la situazione è molto ingarbugliata in quanto la particella 4213 è erroneamente scritta con il numero 4214 e non si trova corrispondenza con la sagoma attuale dell'immobile in quanto non si è mai provveduto ad aggiornare il foglio. Occorrerà dunque, previo rilievo con strumento gps ridefinire l'esatta sagoma della particella 4213 e segnalarne la errata nomenclatura.

Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi



I costi relativi alla regolarizzazione catastale riguardano:

- n.1 creazione elaborato planimetrico mancante;
- n.3 variazioni catastali per i sub. 2 - 3 - 11;
- n.1 creazione sub lastrico solare in F5;
- n.1 creazione sub vano scala;
- spese catastali per presentazione docfa;
- n.1 elaborazione pregeo;
- spese pregeo.

Si prevede un onorario di 2.400,00 € e 300,00 € per spese catastali.

f) L'elenco sintetico delle formalità è di seguito riportato in ordine cronologico:

- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/1995 - Registro Particolare 1283 Registro Generale 9078 Pubblico ufficiale ** ***** Repertorio 21273 del 25/07/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 956 del 01/12/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2004 - Registro Particolare 1853 Registro Generale 5354 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 27671/2003 del 26/02/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DEL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO DEBITORE
- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2004 - Registro Particolare 3279 Registro Generale 8550 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 437/2004 del 08/04/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO DEBITORE
- 4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2009 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 7794 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A Repertorio 34074/2008 del 08/04/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO DEBITORE
- 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 4728 Registro Generale 6518 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1023/2011 del 25/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VITTORIA(RG)

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono le nn°3-5 (vedi documentazione allegata).

g) L'immobile ricade in Z.T.O. "A" del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria "centro storico". Il sub. 1 ha come destinazione d'uso locale commerciale; il sub. 2 ha



Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

come destinazione d'uso civile abitazione; il sub. 3 ha come destinazione d'uso civile abitazione; il sub. 11 ha come destinazione d'uso autorimessa; il nuovo sub che si andrà a censire corrispondente al terrazzo avrà come destinazione d'uso lastrico solare.

h) Il fabbricato è stato edificato giusto Nulla Osta del 31.08.1964 e successiva variante Nulla Osta n. 562 del 19.08.1968, con fine lavori del 30.06.1970.

L'immobile presenta difformità rispetto ai Nulla Osta, come già accennato nei superiori punti, che riguardano il piano secondo ed il piano terzo. Nell'appartamento del piano secondo è stato realizzato, probabilmente già in fase di edificazione dell'intero immobile, un balcone nel cavedio interno non conforme al progetto e sanabile con l'art.13 L.47/85 previa verifica strutturale statica per intervento locale. Al piano terzo su parte del lastrico solare è stato edificato un vano abusivo e di recente costruzione che appare non sanabile sia dal punto di vista urbanistico che strutturale per cui, data anche la modesta entità, si ritiene opportuno effettuare la demolizione di quanto costruito senza averne titolo per ristabilirne la regolarità edilizia.

i) I beni risultano così occupati:

- sub. 1 locale commerciale: non utilizzato e/o locato;
- sub. 2 civile abitazione di piano primo: abitato dal debitore e dal coniuge *****;
- sub. 3 civile abitazione di piano secondo: abitato dalla famiglia della figlia dei coniugi *****_*****;
- sub. 11 autorimessa: utilizzato da entrambe i nuclei familiari;
- il nuovo sub che si andrà a censire corrispondente al terrazzo non è abitato.

j) Il bene di che trattasi è uno stabile composto da due appartamenti, un locale commerciale, un garage ed un lastrico solare e si trova nella zona centrale del

Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

centro abitato della Città di Vittoria, precisamente ad angolo tra la via Cacciatori delle Alpi e la via Palestro, con ingresso ai piani abitabili tramite corpo scala di distribuzione al civico n. 144/A della via Cacciatori delle Alpi, ingresso al Locale commerciale al civico n. 146 della stessa via ed ingresso carrabile sul prospetto della via Palestro al civico 311.

Al piano terra si sviluppa un locale commerciale a forma rettangolare, di 54 m² (circa 9 m x 6 m) oltre un wc, con due ampie vetrine, una su ogni strada creando così ampia visibilità all'attività commerciale da esercitare.

A fianco si trova il garage, anch'esso a forma rettangolare, largo 3.65 m e profondo oltre 11.00 m per un totale di circa 34 m² che tramite porta interna garantisce il collegamento diretto al vano scala e quindi alle unità abitative.

Al piano primo si trova un appartamento di circa 90 mq calpestabili composto da ingresso, pranzo-cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno, un cavedio calpestabile accessibile dalla cucina e balconi che si sviluppano per tutti i prospetti.

Al piano secondo si trova un altro appartamento, uguale al sottostante, di circa 90 mq calpestabili composto da ingresso, pranzo-cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno, un cavedio calpestabile accessibile dalla cucina e balconi che si sviluppano per tutti i prospetti.

Al piano terzo, tramite torrino scala, si ha accesso al lastrico solare di circa 110 mq.

Trattandosi di una costruzione abbastanza recente, non gravano su di essa vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il garage è rifinito con pavimentazione in battuto di cemento, intonaco e tonachina sui muri, saracinesca in lamiera e porta interna in legno tamburato.

Il locale commerciale è rifinito con pavimentazione in laminato finto parquet, intonaco e tonachina sui muri, infissi in alluminio taglio freddo con saracinesche

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi



in lamiera e porta interna del wc in legno tamburato.

Gli ambienti di vita dei locali adibiti a civile abitazione si trovano in ottimo stato. I pavimenti sono in mattoni con scaglie di marmo e maiolica nel bagno, gli infissi in legno con vetro singolo e serrande in plastica, mentre le porte interne in legno tamburato. Tutti gli impianti appaiono in ottimo stato. L'accesso all'edificio avviene tramite un locale di disimpegno, collegato tramite porta interna con il locale garage, da cui si diparte una scala rifinita in marmo e ringhiera in ferro che permette l'accesso ai piani successivi. Al secondo livello esiste una difformità rispetto alla N.O. rilasciato consistente nella realizzazione di un balcone nel cavedio interno.

Al piano terzo il torrino scala consente l'accesso al terrazzo, pavimentato con mattoni in cemento e delimitato da muretti in muratura e ringhiere in ferro da riverniciare. Dal torrino si ha accesso diretto ad un manufatto abusivo consistente in un vano di circa 24 m², rifinito con pavimentazione in gress, e intonaco e tonachina sui muri, con copertura piana con travi in legno lamellare e tavolato soprastante, che dovrà però essere demolito al fine di ripristinare sagoma e volumetrie esistenti.

- k) Per la valutazione delle singole unità immobiliari, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo e commerciale riscontrate sulla piazza di Vittoria, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riferiti ad immobili che versano nelle medesime condizioni, è di € 900,00 al metro quadrato di superficie utile abitabile, circa la metà per balconi e verande e € 550,00 al metro quadrato destinato ad autorimessa, circa € 2.000,00 al metro quadrato di superficie utile per i locali commerciali. Per meglio definire il valore dell'immobile si è proceduto alla valutazione dei beni considerandoli nella loro totalità, cioè come si presentano allo stato attuale, abusi compresi, e quanto varrà dopo le



Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

opere di regolarizzazione.

Quindi si ha con la volumetria attuale:

$m^2 90,0 \times \text{€ } 900,00/m^2 = \text{€ } 81.000,00$ (abitazione P1)

$m^2 29,5 \times \text{€ } 450,00/m^2 = \text{€ } 13.275,00$ (balconi e cavedio P1)

$m^2 90,0 \times \text{€ } 900,00/m^2 = \text{€ } 81.000,00$ (abitazione P2)

$m^2 23,5 \times \text{€ } 450,00/m^2 = \text{€ } 10.575,00$ (balconi e cavedio P2)

$m^2 86,5 \times \text{€ } 450,00/m^2 = \text{€ } 38.925,00$ (terrazzo P3)

$m^2 23,5 \times \text{€ } 900,00/m^2 = \text{€ } 21.150,00$ (vano P3)

$m^2 34,0 \times \text{€ } 550,00/m^2 = \text{€ } 18.700,00$ (autorimessa)

$m^2 54,0 \times \text{€ } 2.000,00/m^2 = \underline{\text{€ } 108.000,00}$ (locale commerciale)

Valore immobile con abuso € 372.625,00

Occorre però procedere alla regolarizzazione dell'intero immobile previa demolizione della parte abusiva e ripristino della impermeabilizzazione dei piani sottostanti, e considerare dunque l'immobile come sarà alla fine di tali operazioni, cioè conforme ai N.O, nonché da tale cifra scomputare i costi necessari alla regolarizzazioni.

Quindi si ha il valore a seguito delle demolizioni:

$m^2 90,0 \times \text{€ } 900,00/m^2 = \text{€ } 81.000,00$ (abitazione P1)

$m^2 29,5 \times \text{€ } 450,00/m^2 = \text{€ } 13.275,00$ (balconi e cavedio P1)

$m^2 90,0 \times \text{€ } 900,00/m^2 = \text{€ } 81.000,00$ (abitazione P2)

$m^2 23,5 \times \text{€ } 450,00/m^2 = \text{€ } 10.575,00$ (balconi e cavedio P2)

$m^2 110,0 \times \text{€ } 450,00/m^2 = \text{€ } 49.500,00$ (terrazzo P3)

$m^2 34,0 \times \text{€ } 550,00/m^2 = \text{€ } 18.700,00$ (autorimessa)

$m^2 54,0 \times \text{€ } 2.000,00/m^2 = \underline{\text{€ } 108.000,00}$ (locale commerciale)

Valore immobile senza abuso € 362.050,00

Da cui sottrarre:

€ - 7.500,00 (per demolizioni, conferimento in discarica e ricostituzioni)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ - 3.500,00 (per sanatoria art.13, direzione lavori e sicurezza)

€ - 2.700,00 (per regolarizzazione catastale)

Ottenendo dunque il valore finale di vendita del bene regolarizzato secondo N.O. come precedentemente rilasciati € 348.350,00 (valore del bene valutato al netto delle spese).

Ricapitolando:

Valore immobile con abuso € 372.625,00

Valore immobile senza abuso e regolarizzato € 348.350,00

(diconsi euro trecentoquaratomilatrecentocinquanta/00);

I) Visto la netta separazione ed individuazioni dei beni, si ritiene opportuno procedere alla vendita in lotti separati. Così facendo si aumenta la vendibilità dei singoli lotti e si ha la possibilità di effettuare preliminarmente la vendita dei lotti più vendibili e non di uso fondamentale quali il n.3 ed il n.4 per poi proseguire con i restanti fino al rientro del debito.

I. Lotto n.1: Appartamento al piano primo e 50% indiviso del lastrico solare;

II. Lotto n.2: Appartamento al piano secondo e 50% indiviso del lastrico solare;

III. Lotto n.3: Locale Commerciale al piano terra;

IV. Lotto n.4: Garage al piano terra;

I valori dei lotti di seguito riportati sono stati arrotondati e considerati al netto di una equa ripartizioni delle spese necessarie alla regolarizzazione su citate:

I. Lotto n.1: € 113.000,00;

II. Lotto n.2: € 110.000,00;

III. Lotto n.3: € 107.500,00;

IV. Lotto n.4: € 18.000,00;

Val. totale € **348.500,00**

m) Vedi documentazione fotografica e planimetrie allegata;

n) I beni risultano tutti indivisi con quote pari ad ½ tra i coniugi ***** e

Creditore procedente: [REDACTED] SRL

Creditore aggiunto: [REDACTED] SRL

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

***** (debitrice). I beni non risultano divisibili singolarmente in quanto il locale commerciale ed il garage diverrebbero troppo piccoli ed inutilizzabili mentre dividere i singoli appartamenti sarebbe troppo oneroso e poco funzionale. Tuttavia, confrontando gli appartamenti al piano primo e secondo, data la loro equiparata stima, si potrebbe effettuare una divisione tra i coniugi intestandone uno ciascuno in modo tale da poter effettuare ad esempio la vendita dell'intero lotto 3 (tra l'altro non abitato dai coniugi proprietari) lasciando il lotto 2 al marito *****;

- o) Poiché trattasi di vendita tra privati, il bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.;
- p) Non si sono riscontrate inesattezze nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

3. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il valore finale dei beni pignorati (di cui metà indivisa di proprietà del debitore) considerati senza abusi e regolarizzati, ammonta ad € **348.500,00 (diconsi trecentoquarantottomilacinquecento/00)**

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 23/06/2014

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Maria Pennisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®