



dott. ing. Michele Di Giovanni

Studio Tecnico di Ingegneria Civile

95125 Catania – via Prebo Novelli 159

tel. (+39) 095 339128 – 338 8125872

e-mail: m.digiovanni@inwind.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.. Dott. Maria FASCETTO SIVILLO

Procedimento n° 110/2015 R.G.E.I.

promosso da

LA ROSA Vittorio

contro

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI

- All. n° 1: Documentazione fotografica (n° 31 foto)
- All. n° 2: Estratto di mappa;
- All. n° 3: Planimetria catastale;
- All. n° 4: Visura catastale;
- All. n° 5: Certificato di destinazione urbanistica;
- All. n° 6: Stralcio progetto approvato;
- All. n° 7: Verbale di sopralluogo

Il C.T.U.
(dott. ing. Michele Di Giovanni)

Archivio file	Archivio	Ultima revisione	Data consegna	Note
...\\La Rosa – ***** (412)	2017		04.03.2017	

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore Dott. Maria FASCETTO SIVILLO

Procedimento n° 110/2015 R.G.E.I.

promosso da

LA ROSA Vittorio c/ ***** ***** *****

Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Michele DI GIOVANNI

RELAZIONE

Indice: 1. Premessa; 2. Svolgimento delle operazioni peritali; 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato;

4. Conclusioni

1. Premessa.

Il G.E., con decreto del 10.10.2016, nominava il sottoscritto dott. ing. Michele Di Giovanni, con studio in Catania via P. Novelli n° 159, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° 3284, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio al n° 59/D, quale c.t.u. nel procedimento iscritto al n. 110/2015 del Registro Generale Esecuzioni Immobiliari promosso da La Rosa Vittorio c/ ***** ***** ******, d'ora innanzi detta debitore.

Conferì l'incarico, da espletare successivamente al giuramento prestato in data 04.11.2016, di identificare i beni pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento, la proprietà e l'eventuale comproprietà con altri soggetti, la provenienza del bene, la completezza della documentazione, le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, la conformità alle norme urbanistiche e la destinazione urbanistica, l'eventuale sanabilità, la detenzione, oltre alla stima dei beni medesimi e l'eventuale divisione in quote.

Per l'espletamento dell'incarico è stato assegnato il termine di giorni

centoventi decorrenti dal giuramento.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali venivano avviate il giorno 19.12.2016 dopo avere inoltrato avviso a mezzo di lettera raccomandata. Tuttavia il sopralluogo non poté essere effettivamente compiuto stante l'assenza del debitore che non ha provveduto al ritiro della corrispondenza.

Dopo essere riuscito ad entrare in contatto con il debitore, si fissava un nuovo accesso per il giorno 03.02.2017 allorché alla presenza di parte creditrice in persona dell'avv. Giovanni Palazzo in sostituzione dell'avv. Giuseppe Davide Romeo, e del debitore rappresentato dal Sig. ***** Giuseppe.

È stato verificato l'immobile oggetto di pignoramento effettuando il contestuale rilievo fotografico e metrico, annotando gli elementi significativi ai fini del mandato conferitomi.

Al termine del sopralluogo è stato redatto l'apposito verbale, sottoscritto dai presenti (All. n° 7).

Successivamente sono state esperite le indagini presso i competenti uffici del Comune di Nicolosi (CT) al fine di prendere visione del progetto relativo alla costruzione, ed acquisire il certificato di destinazione urbanistica (All. n° 5) e lo stralcio del progetto dell'edificio (All. n°6).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

a) Identificazione dei beni pignorati

Dalla visura catastale (All. n° 4) e dalla relazione ipo-catastale a firma del dott. Francesco Mazzullo, Notaio in Catania, si rilevano i seguenti dati identificativi, verificati nel corso del sopralluogo:

1) Villino con annesso terreno in via Giovanni Pascoli n° 27, piano 1 e 1SS, censito

al catasto al fg. 27 part. 1016 sub 2, in categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 2 della consistenza di vani 8, rendita catastale € 557,77.

Detta particella deriva dalla soppressione della part. 923 sub 2 per allineamento mappe, giusta variazione dell' 11.04.2014 prot. CT0167870.

Confinante a nord—ovest con strada privata di accesso e con terreni in altra ditta a sud-ovest con proprietà Distefano, a sud con proprietà Sangiorgio ad est con area pubblica.

b) Verifica dei dati nell'atto di pignoramento.

I suddetti dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 19.12.2014 e nella nota di trascrizione del 06.02.2015, n. 4203/3156 del registro generale di Catania.

c) Proprietà dei beni.

Dalla visura catastale e dalla certificazione notarile il bene pignorato risulta in testa a:

- ***** ***** ***** nata a Catania il 01.04.1968, c.f. ***** per l'intera proprietà.

d - e) Provenienza dei beni.

Dalla certificazione notarile si verifica la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento e precisamente:

- 28.09.1992: atto di compravendita, trascritto il 17.11.1992, in favore di ***** *****.

f) Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Si ricava inoltre che sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 28.01.1998 ai nn. 2417/40 derivante da concessione a garanzia di residuo prezzo in favore di Alcoa Italia S.p.a. con sede in

- Milano. c.f. 00859860157, per l'importo di L. 300.000.000 pari ad € 154.937,07 contro il debitore quale terzo datore di ipoteca della ***** Alluminio S.r.l. con sede in Belpasso, c.f. 03045620873, per l'intera proprietà del bene in Nicolosi fg. 27 part. 923 subb. 1 e 2. Detta ipoteca è annotata di cessione a favore di La Rosa Vittorio;
- 2) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 03.03.2006 ai nn. 14713/4653 derivante da decreto ingiuntivo del 05.12.2000 per € 117.000,00 a favore di Mediocreval S.p.a. con sede in Sondrio, c.f, 00216050872, contro il debitore per l'intera proprietà del bene in Nicolosi fg. 27 part. 923 subb. 1 e 2 e contro ***** Giuseppe e Milazzo Fortunata su altri immobili;
- 3) Trascrizione di pignoramento immobiliare del 23.03.2011 ai nn. 15411/10948 a favore di La Rosa Vittorio, nato a Catania il 20.01.1942, contro il debitore per l'intera proprietà del bene in Nicolosi fg. 27 part. 923 subb. 1 e 2;
- 4) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 09.01.2015 ai nn. 804/41 derivante da decreto ingiuntivo del 24.11.2014 per € 25.000,00 a favore di Credito Siciliano S.p.a. con sede in Palermo, c,f, 04226470823, contro il debitore per l'intera proprietà del bene in Nicolosi fg. 27 part. 923 subb. 1 e 2 e contro Crisafi Tiziana Giuseppa e Ciccia Marcello su altri immobili;
- 5) Trascrizione di pignoramento immobiliare del 06.02.2015 ai nn. 4203/3156 a favore di La Rosa Vittorio, nato a Catania il 20.01.1942, contro il debitore per l'intera proprietà del bene in Nicolosi fg. 27 part. 923 sub. 2.

g) Identificazione catastale.

Il bene immobile pignorato è censito al catasto fabbricati del Comune di Nicolosi (CT) foglio n. 27 part. 1016 sub 2.

Dal confronto della condizione reale dei luoghi con la planimetria catastale (All. n° 3) si evince la rispondenza delle superfici complessive ad eccezione

dell'ampliamento realizzato al piano rialzato in corrispondenza della cucina per accorpamento del volume costituito dal porticato. Tale modifica non incide sui volumi ma sulla diversa quantificazione di superficie utile (su) e superficie non residenziale (snr) per come di dirà nel seguito.

h) Destinazione di destinazione urbanistica.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (All. n° 5) dal quale si rileva che il bene ricade in zona omogenea "C2 - espansione con ville isolate" del P.R.G. vigente ed inoltre, in base al progetto di revisione generale del P.R.G. ricade su "sottozona C2 – Ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione".

i - j) Conformità urbanistica.

Sebbene il sottoscritto abbia ufficialmente richiesto un certificato attestante la conformità dell'immobile, il Comune di Nicolosi non ha provveduto a fornire alcun riscontro formale bensì ha esclusivamente fatto prendere visione di un solo fascicolo dal quale si è desunto che:

- il fabbricato è stato realizzato in seguito a nulla osta per esecuzione lavori edili del 29.03.1965 rilasciato a Vicari Sebastiano;
- è stata conseguita la certificazione di abitabilità in data 03.08.1967.

È stata acquisita copia dei grafici di progetto (All. n° 6) dal quale si rileva che la condizione reale dei luoghi non corrisponde esattamente alla planimetria approvata in quanto è stato realizzato un ampliamento della cucina per incorporamento del portico contiguo.

Non si ha indicazione dell'epoca di realizzazione dell'ampliamento che quindi potrebbe essere contemporaneo alla realizzazione del fabbricato.

In ultima istanza l'abuso può comunque essere regolarizzato con il

versamento della differenza degli oneri concessori (trasformazione da snr a su) mediante la presentazione di apposita pratica a firma di tecnico abilitato.

Il costo per la regolarizzazione si quantifica indicativamente in € 3.000,00.

k) Occupazione dei beni.

Al momento del sopralluogo il bene era nella disponibilità del debitore.

l) Descrizione del bene.

Trattasi di un immobile realizzato in zona periferica rispetto al centro abitato, rispetto al quale si trova a quota decisamente più elevata. L'intera zona è edificata con la medesima tipologia edilizia di villette.

L'edificio in esame (foto nn. 1 -2) è stato realizzato a metà anni sessanta su due elevazioni, piano rialzato e piano cantinato, con copertura a falde, strutture portanti in elevazione in cemento armato con partizioni orizzontali dati da solai in latero-cemento, tompagni e tramezzi in muratura di mattoni forati.

Vi si accede per mezzo di una strada privata che si diparte da via Giovanni Pascoli.

Il fabbricato gode della pertinenza di un tratto di terreno (foto nn. 3 – 4) che perimetra la costruzione. Sul lato nord-ovest sono realizzati gli accessi per il piano cantinato (foto n° 5), che vedremo essere costituito da due subalterni, ed al piano rialzato (foto n° 6).

L'ingresso alla parte residenziale avviene direttamente nelle prime due stanze che risultano unificate (foto nn. 7 – 8) a formare un soggiorno, dal quale si accede direttamente alla cucina (foto n° 9) che risulta più ampia rispetto a quanto indicato nella planimetria per via del succitato ampliamento.

Il corridoio (foto n° 10) distribuisce i restanti ambienti costituenti bagno (foto n° 11), camera sud-ovest (foto n° 12), bagno (foto n° 13), camera sud-est

(foto n° 14) ed un'altra camera (foto n° 15).

Tutti gli ambienti prospettano su un ballatoio che perimetra l'intero edificio, compresa una più ampia terrazza (foto n° 16).

Dal corridoio, per mezzo di una stretta scala (foto n° 18) si accede al piano seminterrato ove si trova un grande ambiente che, secondo quanto riportato in pianta, risulta in parte garage, costituente il sub 1 non oggetto del pignoramento, ed in parte annesso alla porzione residenziale (foto n° 19).

In definitiva il sub 1 non risulta separato in alcun modo dal sub 2 oggetto della presente stima e pertanto al momento della vendita separata si dovrà procedere alla delimitazione delle due diverse unità immobiliari.

Dalla predetta porzione "residenziale" si accede ad un corridoio (foto n° 20) nel quale è stata ricavata una lavanderia e da essa ad un locale di sgombero (foto n° 21) e annesso wc (foto n° 22).

La superficie coperta del piano rialzato è pari a mq 135 per l'altezza interna di ml 3,10 mentre il piano seminterrato annesso al sub 2 è di mq 43 per l'altezza di ml 2,20.

I prospetti del fabbricato si presentano in discrete condizioni di manutenzione tuttavia all'interno dell'abitazione sono stati rilevati danni da umidità alle pareti, in particolare nel soggiorno (foto n° 23), ma anche in altri ambienti, legati ad umidità trasmessa dal ballatoio contiguo che non è stato oggetto di interventi di rifacimento (foto n° 17).

Nel soggiorno è stato riscontrato lo sfogliamento della pittura del soffitto (foto n° 24) che però sembrerebbe essere la manifestazione di un problema ma già risolto.

Il tetto dovrà comunque essere verificato viste le manifestazioni di degrado

che si rilevano sul manto di tegole marsigliesi e all'intradosso (foto n° 3 - 27).

Danni da umidità affiorano nel pavimento del piano cantinato per risalita dal terreno (foto n° 25) e ulteriori danni da umidità si rilevano nel soffitto dello stesso piano cantinato (foto n° 26), dovuti ad una pregressa perdita dell'impianto idrico del bagno superiore.

Il pavimento interno, uniforme, è dato da piastrelle in gres (foto n° 28), recentemente realizzato, così come l'intero servizio igienico principale completamente rifatto.

Gli infissi esterni in alluminio con vetro camera e oscuramento con serrande avvolgibili sono stati recentemente sostituiti (foto n° 29) e mantenuti in perfette condizioni.

L'impianto elettrico è stato oggetto di recente rivisitazione e ne è prova il quadro generale (foto n° 30) completo delle apparecchiature necessarie.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma recente, alimentata da un serbatoio collocato nel giardino, e da radiatori in ghisa (foto n° 31) di vecchia fattura.

Si ribadisce che alla vendita del bene occorre separare lo stesso dal sub 1, non oggetto di pignoramento, mediante la realizzazione di una muratura al piano seminterrato per il costo indicativo di € 1.000,00.

m) Valutazione del bene pignorato.

Premettendo che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo cui il bene potrebbe essere venduto se immessi in libero mercato, considerato la metodologia di vendita all'asta e tenuto conto che oggetto del pignoramento è una porzione dell'intero fabbricato, restando in condivisione l'ingresso alla zona garage, si trascura di effettuare la stima analitica, operata secondo la capitalizzazione del

reddito netto.

Rilevata la necessità di attribuire un valore confrontabile con altri immessi nel libero mercato, si procede nella valutazione esclusivamente secondo criterio sintetico di confronto con altri immobili simili nella zona di riferimento oltre a prendere in riferimento la banca dati immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

Si rileva che nella zona di riferimento le abitazioni in villa, in normali condizioni, assumono valore commerciale oscillante tra 900 - 1500 €/mq in ragione delle condizioni di conservazione e dell'ubicazione.

Tenuto conto delle discrete condizioni di conservazione del bene relativamente alle finiture, valutata la presenza delle condizioni di degrado dovute ad infiltrazioni di umidità ed alla conseguente necessità di interventi di manutenzione soprattutto del ballatoio, la realizzazione risalente ad epoca in cui non si adottavano criteri antisismici nelle costruzioni, considerata altresì la plusvalenza data dall'ubicazione in zona pregiata della cittadina ed utilizzata prevalentemente come abitazioni di villeggiatura, dalla presenza di una porzione di terreno alberata, si ritiene congruo il prezzo unitario di €/mq 1.300,00 per la porzione a piano rialzato ed € 900,00 per quella a piano cantinato.

Vista la superficie commerciale si perviene al valore commerciale pari ad € 214.200,00, che si arrotonda ad € 214.000,00.

Tuttavia considerato che occorre sostenere costi per la regolarizzazione dell'ampliamento e per la separazione del bene dalla porzione non oggetto di pignoramento, ne consegue che il valore finale del bene viene stimato in € 210.000,00.

n) Modalità di vendita frazionata e valutazione della quota indivisa.

Si tratta di un solo immobile per cui la vendita avverrà in un solo lotto.

o) Documentazione fotografica e planimetria catastale.

Si allegano alla presente, tra gli altri, il rilievo fotografico descrittivo del bene (All. n° 1), l'estratto di mappa catastale (All. n° 2) e a planimetria (All. n° 3).

4. Conclusioni.

Si annota di seguito la stima dell'immobile pignorato:

- 1) Il valore di vendita del bene sito in Nicolosi (CT) via Giovanni Pascoli n° 27, in catasto al fg. 27 part. 1016 sub 2, è pari a € 210.000,00.

Avendo portato a termine il mandato conferito, si rassegna la presente relazione, offrendo la propria disponibilità per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Catania, li 04.03.2017

Il C.T.U.

(dott. ing. Michele Di Giovanni)