

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Pietro FARINELLA

Via Raffaello n.1 - 94014 - Nicosia (EN) - Tel. 347 7663355 - E-mail:ing.farinella@tiscali.it

PEC: pietro.farinella@ordine.ingegnerienna.it

TRIBUNALE DI ENNA
UFFICIO DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONE IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.99/2013 riunita con 59/2014
promossa da BANCA CARIGE ITALIA s.p.a.

ELABORATO:

RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- INTEGRAZIONE -

DATA 04/06/2018

IL CTU

Dr. Ing. Pietro Farinella



TRIBUNALE di ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 99/2013 riunita con 59/2014 R.G. Es. promossa da

BANCA CARIGE ITALIA s.p.a.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Enna

1. Premessa.

Nell'udienza del 28/03/2018, il Giudice dott. Nunzio Noto ha incaricato il sottoscritto Dr. Ing. Farinella Pietro con studio tecnico in Nicosia alla Via Raffaello n.1 ad espletare le operazioni di integrazione alla già consulenza tecnica d'ufficio redatta dallo stesso, nella causa civile di cui sopra menzionata. Il termine per espletare il mandato di CTU è stato concesso in 60gg e prorogato per ulteriori 15gg, quindi con scadenza **10/06/2018**.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminati tutti i fascicoli delle parti in causa e ritenuta la necessità di acquisire ulteriori elementi, fissa per il giorno 28 del mese di aprile 2018 un sopralluogo sugli immobili siti tra via Lazio e via Liccardi di Troina (EN) e censiti in catasto con le part.lla nn.3368 sub 10 e 3368 sub 1 del foglio n.37.

3. Immobili interessati dall'esecuzione immobiliare.

Dallo studio dei fascicoli delle parti in causa si rilevano i seguenti immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 99/2013 riunita con n.59/2014:

IMMOBILE 1

1. Appartamento in Troina, censito al N.C.E.U. sul foglio 37, mappale 3368 sub 10 di consistenza 10 vani, categoria A/2 di classe 2° - piano terzo-quarto – via Lazio 14 –

rendita € 526,79.

IMMOBILE 2

2. Locale in Troina, censito al N.C.E.U. sul foglio 37, mappale 3368 sub 1 – consistenza 41 mq, categoria C/3 di classe 2° - via Lazio 18 - Piano T-, – rendita € 135,52

Dal sopralluogo è emerso che: l'immobile n.1 risulta adibito come residenza dell'esecutato; l'immobile n.2 risulta adibito a garage ed utilizzato dallo stesso esecutato.

Eseguite le necessarie verifiche e valutati gli elementi in possesso del sottoscritto si procede alla risposta dei quesiti.

4. Risposta al quesito: *“Basandosi sulla relazione già in atti, provveda a redigere il progetto di divisione degli immobili al fine di consentire l'individuazione e la conseguente assegnazione a [REDACTED] (1/6) allo stesso spettante”.*

4.1 Riepilogo della situazione immobiliare e di stima (tratto dalla CTU già in atti)

Dalla precedente relazione emerge la seguente situazione immobiliare e relativi dati di stima:

IMMOBILE 1

Costituito dall'appartamento sito al terzo piano di via Lazio n.14 e dai locali pertinenti posti al sottotetto (quarto piano) del più ampio fabbricato. Detto bene risulta essere posizionato al Piano Terra rispetto alla via parallela Liccardi n.21, censito in catasto con una unica particella n.3368 sub 10 del foglio 37 di consistenza catastale 10 vani, categoria A/2 di classe 2°, avente:

- superficie commerciale pari a 206 mq per l'appartamento;
- ballatoi pari a 35 mq;
- locali pertinenti al piano sottotetto pari a 60 mq.

SINTESI DI STIMA :

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Appartamento per civile abitazione	Superficie commerciale 206 mq	€ 1.400/mq	€ 288.400,00
Ballatoi	Superficie commerciale mq 35	€ 140/mq	€ 4.900,00
Pertinenza al sottotetto	Superficie commerciale mq 60,00	€ 200/mq	€ 12.000,00
TOTALE STIMATO IMMOBILE 1			€ 305.300,00

IMMOBILE 2

Costituito dal locale sito al piano terra di via Lazio n.18. Detto bene, censito in catasto con la particella n.3368 sub 1 del foglio 37, di consistenza catastale 41 mq, ha una superficie commerciale 48 mq.

SINTESI DI STIMA:

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Locale posto piano terra	Superficie commerciale 48 mq	€ 1.000/mq	€ 48.000,00
TOTALE STIMATO IMMOBILE 2			€ 48.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA IMMOBILI 1+2

immobile 1	€ 305.300,00
immobile 2	€ 48.000,00
SOMMANO	€ 353.300,00

4.2 Quantificazione della quota di un sesto (1/6) da attribuire a Iacona Giuseppe

Francesco

QUOTA 1/6 di € 353.3000,00	€ 58.883,33
-----------------------------------	--------------------

4.3 Progetto di divisione

Lo scopo del presente progetto di divisione è quello di assegnare al Sig. ██████████ un bene o porzione di bene che rispetta il valore venale della corrispondente quota di proprietà riconosciuta e pari ad 1/6.

Si è così approntato il seguente progetto di divisione, avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che con la divisione si apportasse una diminuzione di valore ai beni stessi, ma che anzi, trovassero nella formazione in quote, una sistemazione razionale.

Il sottoscritto, ai fini dell'individuazione di un lotto di valore pari a € 58.883,33, ipotizza **due soluzioni** di progetto di divisione:

IPOSTESI 1

Frazionamento dell'appartamento, attraverso l'individuazione di una porzione dello stesso al fine della costituzione di una unità immobiliare funzionale. Nello specifico vengono individuati dei vani disimpegnati, già esistenti all'interno dell'appartamento, tale da poter costituire un mini appartamento e nello stesso tempo raggiungere circa il valore della quota di 1/6 dell'intera stima ed infine aggiungere un piccolo conguaglio in denaro per raggiungere l'importo destinato.

IPOSTESI 2

Assegnazione dell'immobile n.2 e consistente in un garage. Considerato che il valore stimato dello stesso risulta nettamente inferiore alla quota di 1/6, si dovrebbe prevedere ad un ulteriore consistente conguaglio in denaro.

In merito al conguaglio calcolato in denaro, rilevante nella ipotesi n.2, bisogna tenere conto del fatto che risulta determinato sulla base del valore di stima ipotizzato. Pertanto si dovrebbe tenere conto che certamente il valore della stima, su cui si basa il sopra riportato valore venale di 1/6, risulta sicuramente diverso dal valore finale di vendita.

Pertanto di seguito risulta esplicitato il progetto di frazionamento e secondo le due ipotesi :

IPOSTESI N.1

Dall'intero appartamento vengono individuate dei vani (*vedi allegato n.1*), tale da

creare una unità immobiliare disimpegnata. Difatti dallo stesso pianerottolo d'ingresso, attraverso piccoli interventi edilizi, è possibile stralciare una porzione di appartamento composto da un ampio vano d'ingresso, un w.c. ed una ulteriore camera. La composizione dei detti vani si presta bene a qualunque uso (come piccola unità abitativa o ad ufficio).

L'estensione di detta porzione risulta complessivamente 39 mq più un ballatoio di 4,25 mq pertinente.

La rimanente parte dell'appartamento risulta ancora funzionale per intero di 167 mq, ovvero frazionarlo ulteriormente come ipotesi per la costituzione di un mini appartamento di mq 64 ed un appartamento di 103 mq (*vedi allegato 2*).

Come si evince dalla tabella sotto riportata, tenendo conto dei prezzi unitari utilizzati nella stima precedente a cui la presente fa riferimento, il valore dell'immobile da stralciare ammonta ad € 55.195,00.

Bisogna comunque considerare il costo delle necessarie opere edili e spese tecniche, che il sottoscritto ha stimato in 3.000,00 per le opere edili e 2.000,00 le spese tecniche per il progetto di frazionamento urbanistico e catastale.

In sintesi:

Bene	Valore U	Estensione	Stima
Porzione Dell'appartamento <i>foglio n.37 part.lla 3368 sub 10</i> <i>Via Lazio 14 – Via Liccardi 21</i> - <i>Vedi allegato n.1</i> -	€ 1.400,00/mq	mq 39	€ 54.600,00
Ballatoio pertinente	€ 140,00/mq	mq 4,25	€ 595,00
TOTALE			€ 55.195,00
Conguaglio in denaro al fine di raggiungere il valore di € 58.883,33			€ + 3.688,33
Costo opere edili			€ 3.000,00
Spese tecniche			€ 2.000,00

IPOTESI N.2

Individuare l'unità immobiliare indipendente, destinata a garage, di estensione 48 mq, posto a piano terra di via Lazio, avente un valore stimato di € 48.000,00, inferiore rispetto a quanto spettante (1/6), e quindi compensare la restante parte in denaro € 58.883,33 - € 48.000 = € **10.883,33**.

In sintesi:

Bene	Valore U	Estensione	Stima
Locale a piano terra destinato a GARAGE <i>foglio n.37 part.lla 3368 sub 1</i>	€ 1.000,00/mq	mq 48	€ 48.000,00
Conguaglio in denaro al fine di raggiungere il valore di € 58.883,33			€ + 10.883,33
Spese per la realizzazione dell'intervento			€ 0,00

4.4 Prospetto dei rimanenti beni dopo il progetto divisione per la vendita

A SEGUITO DELL'IPOTESI 1

BENE	BENE	UNITÀ di riferimento	Valore Totale
Immobile n.2	Locale posto piano terra	Superficie commerciale 48 mq	€ 48.000,00
Parte di immobile n.1	Porzione di appartamento per civile abitazione	Superficie commerciale 167 mq	€ 250.105,00
	Ballatoi	Superficie commerciale mq 30,75	
	Pertinenza al sottotetto	Superficie commerciale mq 60,00	
TOTALE			€ 298.105,00

A SEGUITO DELL'IPOTESI 2

BENE	BENE	UNITÀ di riferimento	Valore Totale
Immobile n.1	Porzione di appartamento per civile abitazione	Superficie commerciale 206 mq	€ 305.300,00
	Ballatoi	Superficie commerciale mq 55	
	Pertinenza al	Superficie commerciale	

	sottotetto	mq 60,00	
TOTALE			€ 305.300,00

5 Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento se dovesse necessitare.

Riepilogo progetto divisione:

IPOTESI 1

Bene	Estensione	Stima	Valore venale 1/6
Porzione Dell'appartamento <i>foglio n.37 part.lla 3368 sub 10</i> <i>Via Lazio 14 – Via Liccardi 21</i> <i>- Vedi allegato n.1 -</i>	mq 39	€ 54.600,00	
Ballatoio pertinente	mq 4,25	€ 595,00	
TOTALE		€ 55.195,00	
Conguaglio in denaro		€ + 3.688,33	€ 58.883,33
Costo opere edili		€ 3.000,00	
Spese tecniche		€ 2.000,00	

IPOTESI 2

Bene	Estensione	Stima	Valore venale 1/6
Locale a piano terra destinato a GARAGE <i>- foglio n.37 part.lla 3368</i> <i>sub 1</i>	mq 48	€ 48.000,00	
TOTALE		€ 48.000,00	
Conguaglio in denaro		€ + 10.883,33	€ 58.883,33
Costo opere edili		€ 0,00	
Spese tecniche		€ 0,00	

Fanno parte integrante della presente: Verbale di sopralluogo; planimetria ipotesi di frazionamento dell'appartamento.

Nicosia, li 04 giugno 2018

IL CTU

Dr. Ing. Pietro FARINELLA

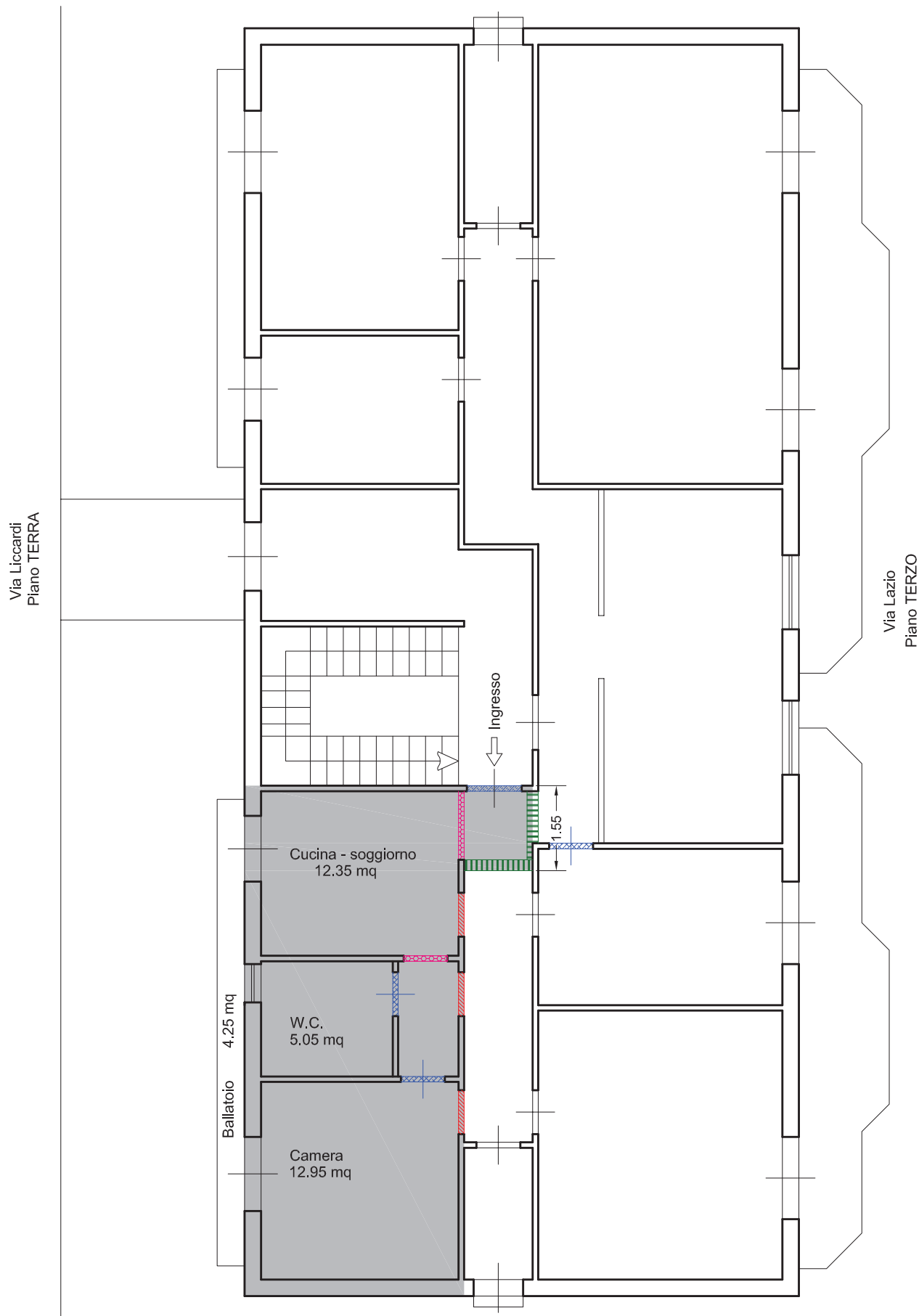



PLANIMETRIA APPARTAMENTO


ALLEGATO 1

"Ipotesi di frazionamento" ai fini dell'individuazione della quota di 1/6 dell'intera stima


scala 1:100




LEGENDA: Opere da realizzare

 Chiusura porte esistenti n.3

 Realizzazione di nuove porte n.3+1 ingresso

 Demolizione tratto di pareti esistenti ml 2.05

 Realizzazione di nuove pareti ml 2.50

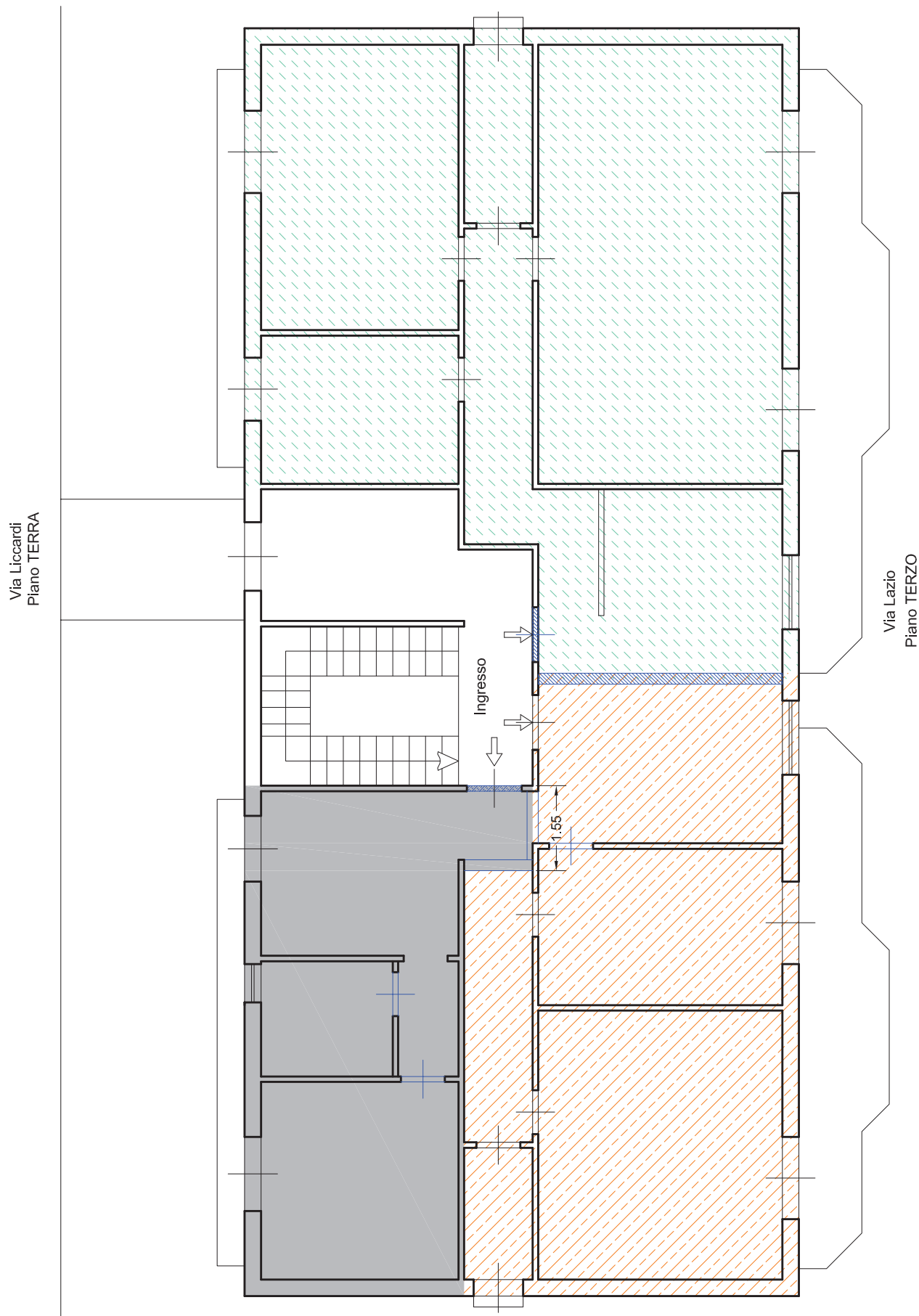
 Porzione di appartamento con estensione
39 mq lordi + 4.25 mq di ballatoio

PLANIMETRIA APPARTAMENTO

ALLEGATO 2

"Ipotesi di frazionamento" DOPO l'individuazione della quota di 1/6 dell'intera stima

scala 1:100



LEGENDA:



Porzione di appartamento con estensione 39 mq lordi + 4,25 mq di ballatoio da attribuire a lacona - Valore: € 55.195,00



Porzione di appartamento con estensione 64 mq lordi + 13,25 mq di ballatoio+50% sottotetto Valore: € 97.455,00



Appartamento con estensione 103 mq lordi + 17,50 mq di ballatoi+50% sottotetto Valore: € 152.650,00

— Nuove opere