



**STUDIO DI INGEGNERIA**

**DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE**

**Indirizzo** Via Vittorio Emanuele 24/b -95041 Caltagirone (CT)

**P.IVA** 0341 334 0872 **C.F.** STT GPL 67A29 B428M

**Tel.** 0933 27791 **Fax** 0933 190 38 66 **Mob.** 366 283 5848

**e.mail** gianpaolo.sottile@ingpec.eu

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**proc. 32/2008 R.G. sez. IMMOB.**

## **RELAZIONE DEL C.T.U.**

**INTESA SAN PAOLO SpA**

*Contro*

~~Poppe Maddalena, Di Gregorio Laura e Rosetta Michela~~

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



*Gianpaolo Sottile*

Dott. Ing. Gianpaolo Sottile





**STUDIO DI INGEGNERIA**

**DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE**

**Indirizzo** Via Vittorio Emanuele 24/b -95041 Caltagirone (CT)

**P.IVA** 0341 334 0872 **C.F.** STT GPL 67A29 B428M

**Tel.** 0933 27791 **Fax** 0933 190 38 66 **Mob.** 366 283 5848

**e.mail** gianpaolo.sottile@ingpec.eu

## **PREMESSA**

In merito al proc. n. 32/08 R.G.E. promosso da Italfondiarìa SpA assistita dallo Studio Legale Avv. [REDACTED] contro i sigg.ri [REDACTED],

Premesso che:

il sottoscritto Dott. Ing. Gianpaolo Sottile, con studio in Caltagirone, Via Vittorio Emanuele 24/b, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3400 nonché all'Albo dei Consulenti d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone, è stato incaricato dal Giudice per l'Esecuzione, con verbale di udienza del 21/12/2016, in sostituzione del CTU Ing. Fabrizia Palazzo per rispondere ai quesiti di cui all'Ordinanza del 16 marzo 2016, e segnatamente:

- 1. ...se l'assegnazione di cooperativa edilizia prevedeva limiti nella vendita;**
- 2. ...quantifichi i costi dell'autorizzazione o dell'intervento necessario per "murare" le maggiori superfici del garage;**
- 3. ...se la famiglia che detiene l'immobile di via Berlinguer abbia regolare contratto o meno.**

Tutto quanto sopra premesso.

Avendo accettato l'incarico ed avendo dato seguito a quanto prescritto dal Giudice per l'esecuzione, certo di avere operato con coscienza professionale, giustizia ed equità con il solo fine di portare a termine l'adempimento nel rispetto dell'Ordinanza e delle normative vigenti,

## **ESPONE**

nella presente relazione i risultati dei rilievi e le conclusioni a cui è pervenuto per l'adempimento del mandato conferitogli.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Gianpaolo Sottile





## Generalità

La presente relazione è una integrazione ad una precedente CTU già depositata, che prevedeva l'identificazione e valutazione di una serie di beni oggetto del pignoramento.

L'integrazione richiesta si riferisce a due dei sette immobili individuati dal precedente CTU a pagine 3 della relazione da quest'ultimo redatta e, seguendo la medesima impostazione dattilografica, in particolare ai punti :

6) Fabbricato in Mazzarrone, (CT), via E. Berlinguer, al NCEU foglio 5, p.lla 2433, sub 4, cat. A/7, di vani 7,5 piano T-1;

7) Fabbricato in Mazzarrone, (CT), via E. Berlinguer, al NCEU foglio 5, p.lla 2433, sub 3, cat. C/6, di mq 39, piano S1.

Gli immobili di cui sopra sono stati realizzati sulla scorta della C.E. n. 2 del 24 marzo 1995, con assegnazione da cooperativa edilizia.

Il proprietario (unico) degli immobili di cui sopra e debitore esecutato è il **[REDACTED]**

Da una ricerca eseguita presso gli uffici anagrafe del comune di Mazzarrone, il sig. **[REDACTED]** non risiede in Mazzarrone dal 2013, essendosi trasferito ad Acate (RG) in **[REDACTED]** s.n., e non è stato possibile rintracciare un suo recapito né postale, né telefonico.

Al fine comunque di potere adempiere al mandato conferito, il sottoscritto CTU ha eseguito un sopralluogo in data 05/12/2017 presso il sito oggetto dei quesiti, in Mazzarrone via E. Berlinguer, e con la disponibilità dei sigg.ri **[REDACTED]** che detenevano l'immobile, ha eseguito i rilievi e le verifiche per rispondere ai quesiti del mandato conferitogli.





**RISPOSTA AL QUESITO ...se l'assegnazione di cooperativa edilizia prevedeva limiti nella vendita.**

Gli alloggi sono stati edificati su area già individuata dal comune di Mazzarrone per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata e soggetto ad esproprio per pubblica utilità, e quindi sono state realizzati dalla Cooperativa Edilizia denominata "L'Airone", sulla scorta della C.E. n. 2 del 24 marzo 1995, ed ai sensi della L.R. 79/75.

Per quanto riguarda i vincoli per gli interventi di questo tipo, in sintesi sono:

- non si può vendere o affittare l'immobile prima dei 5 anni dalla firma della convenzione, a meno che non abbia una motivazione valida che impedisca di continuare a vivere nell'immobile – ad esempio un trasferimento di lavoro – con l'obbligo in ogni caso di rispettare il prezzo massimo di cessione;
- dopo 5 anni dalla sottoscrizione della convenzione, si può vendere o affittare l'immobile, ma sempre nel rispetto delle condizioni dettate dalla convenzione – come il prezzo massimo di cessione – a meno che si richieda e ottenga l'affrancazione dal vincolo
- si può vendere l'immobile a un prezzo di mercato solo dopo che siano trascorsi 20 anni dalla firma della convenzione.

Pertanto, in ogni caso, essendo con ogni evidenza trascorsi i termini predetti dalla sottoscrizione della convenzione, **sono decaduti e non sussistono vincoli alla vendita discendenti dal fatto che l'immobile sia stato realizzato con cooperativa edilizia.**





**RISPOSTA AL QUESITO ...quantifichi i costi dell'autorizzazione o dell'intervento necessario per "murare" le maggiori superfici del garage.**

Dal sopralluogo eseguito il 5 dicembre 2017, come anche verificato nella precedente CTU, esiste una non conformità urbanistica nel vano garage (NCEU foglio 5 del comune di Mazzarrone, p.lla 2433 sub 3 – categoria C/6) derivante dall'abbattimento di un muro che delimitava un cavedio tecnico.

Da un punto di vista economico, l'intervento di minor impatto è la ricostituzione del muro, che può essere realizzato in blocchi o laterizio senza rifiniture al pari della restante parte di struttura.

La tamponatura ha 6 metri di lunghezza per 2,50 di altezza, per una superficie complessiva di mq 15.



*Foto interno garage con in alto la trave corrispondente alla tramezzatura abbattuta abusivamente*





Utilizzando il prezzario regionale della Regione Sicilia 2018, si ricava la voce 2.1.7.1. che descrive la realizzazione di muratura di tamponamento con blocchi di conglomerato cementizio per uno spessore di 15 cm, con la faccia a vista liscia e malta bastarda idrofugata, realizzato con colorazione in cemento grigio naturale, omnicomprensivo di ogni onere e magistero così come descritto nel prezzario regionale.

L'importo a mq dell'intervento, come da prezzario, è di Euro 49,39, e pertanto, considerata l'estensione della tamponatura da realizzare di (6 l x 2,50 h) = mq 15,0 si ottiene un importo di Euro 740,85, a cui sommando l'IVA in ragione del 22%, si ottiene l'importo complessivo dell'intervento di ricostituzione del muro pari a Euro 903,84.

A questo, deve aggiungersi il costo della sanzione che occorre versare con la presentazione della CIL (Comunicazione Inizio Lavori) in sanatoria per la realizzazione di intervento di abbattimento della tamponatura già realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica, pari ad Euro 516,00, oltre a oneri del tecnico, diritti di segreteria e bolli, quantificabili in ulteriori Euro 500,00 (comprensivi di IVA).

In definitiva, il costo per la ricostituzione del muro necessario per il riallineamento urbanistico dell'immobile è pari ad Euro 1.920,00 (diconsi Euro millenovecentoventi/00) omnicomprensivo di ogni altro onere.

Tale intervento si ritiene essere quello di minore importo, in quanto riallineerebbe a situazione urbanistica e catastale dell'immobile a quella autorizzata.

***RISPOSTA AL QUESITO .....se la famiglia che detiene l'immobile di via Berlinguer abbia regolare contratto o meno***

All'atto del sopralluogo del 5 dicembre 2017, presso l'immobile erano presenti i Sigg.ri





**STUDIO DI INGEGNERIA**

**DOTT. ING. GIANPAOLO SOTTILE**

**Indirizzo** Via Vittorio Emanuele 24/b -95041 Caltagirone (CT)

**P.IVA** 0341 334 0872 **C.F.** STT GPL 67A29 B428M

**Tel.** 0933 27791 **Fax** 0933 190 38 66 **Mob.** 366 283 5848

**e.mail** gianpaolo.sottile@ingpec.eu

Nel consentire allo scrivente CTU l'accesso ai luoghi, i sigg.ri A [REDACTED] e B [REDACTED] rendevano noto che l'immobile de quo, costituito dall'abitazione e dal garage, così come individuato catastalmente nelle generalità, è da loro detenuto a titolo gratuito, non avendo sottoscritto alcun contratto né di locazione, né di comodato né di altro qualsivoglia genere.

In definitiva i sigg.ri A [REDACTED] e B [REDACTED] hanno il possesso e la disponibilità dell'immobile essendo che lo abitano, ma sono privi di qualsivoglia documento scritto che giustifichi il beneficio dell'utilizzo dell'immobile da parte di entrambi.

Quanto sopra è altresì riportato nel verbale di sopralluogo del 5 dicembre 2017 allegato alla presente CTU e sottoscritto dai predetti signori all'atto della redazione dello scritto, dopo averlo letto a conferma dei contenuti.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Caltagirone, lì 28 febbraio 2018

Il CTU



*Gianpaolo Sottile*  
Dott. Ing. Gianpaolo Sottile



Tribunale di Caltafrotto  
Esecuzioni Immobiliari

proc. 32.08

Verbale di accesso ai luoghi  
del 5/12/2017 -

Il giorno 5 dicembre 2017, alle ore  
15.30, presso le case di via T. Balgosa  
n. 3, in <sup>Mottone</sup> il sottoscritto ~~\_\_\_\_\_~~ ha effettuato  
un accesso nei luoghi, non risiedendo  
e imbroccare il sp. ~~\_\_\_\_\_~~,  
proprietario dell'immobile, in quanto questi  
si è trasferito dell'anno 2013 da  
Mottone ed Acati, ove risiede  
in cde tip SN, e quindi non  
immediatamente reperibile per le attività  
sul posto sono presenti i seguenti  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ che dispone l'immobile e  
il solo credito, essendo che non hanno  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

drogabile del contratto di locazione.  
Dopo [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] [redacted] el CV di [redacted]  
sui luoghi e di eseguire le  
informazioni de [redacted] il giudice  
Infatti, il CV, delle lettere del  
modello [redacted] [redacted], richiede ai [redacted]  
prodotti de [redacted] [redacted] e [redacted]  
prezzo di [redacted] [redacted] il [redacted]  
fornire [redacted] le [redacted] della  
stessa ed i lavori [redacted].  
Il [redacted] prodotto [redacted] [redacted] un vero  
[redacted] per cui, per [redacted] allo [redacted]  
[redacted], [redacted] le [redacted] di  
un [redacted] di [redacted] 2,50 h x 6 m l,  
dalle cui [redacted] [redacted] il CV [redacted]  
di [redacted].



Il locale per il ristorante al via  
Teresa non presente in planimetria,  
ha dimensioni 6 m lpx x 9,50 m l x  
2,56 m di altezza.

Per i miglior dati, acquisto da  
i signori ~~\_\_\_\_\_~~  
Giuseppe de Lorenzo l'immobile in essere  
di contratto, il cui divide il  
prezzo totale alle ore 15.45.  
L.C.S. in 2.3 ppz su  
ve alle feccate

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
Giuseppe de Lorenzo

