

TRIBUNALE ORDINARIO BARCELONA POZZO DI GOTTO

Ricorso promosso da

Fallimento

63/1992 R.G.F.

contro

n. 2

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA MARINO MERLO

CTU: DOTT. ING. CLAUDIO SANTI GITTO

ADDÌ, DICEMBRE 2024



*Claudio Gitto*



# TRIBUNALE ORDINARIO BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Ricorso promosso da

Fallimento

contro

n.

## MOTIVI DEL RICORSO

La parte attrice costituita dal Fallimento conveniva davanti al Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), la divisione degli immobili costituiti da due appartamenti ed un lastrico solare facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Terme Vigliatore.

## MANDATO

In data 11 aprile 2024, l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Maria MERLINO MERLO, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Dott. Ing. Claudio Santi GITTO, con studio in via Dante Alighieri n.24 – 98051 Barcellona Pozzo di Gotto (ME), assegnando il seguente mandato:

---

Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto  
Ricorso - 1  
Giudice - Dott.ssa MARIA MERLINO MERLO  
CTU - Dott. Ing. Claudio Santi GITTO  
Via Dante Alighieri, 24 - 98051 Barcellona P.G.  
cell. 345 41 71 809



*“ 1) accerti il valore venale degli immobili oggetto di causa; 2) accerti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura senza pesi, limitazioni, servitù, rilevanti opere di modifica e congruagli; 3) in caso di divisibilità dell'immobile, predisponga un progetto di divisione; 4) in caso di predisposizione del progetto di divisione a seguito dell'accertata divisibilità dei beni, procedere al frazionamento catastale ed a quant'altro occorrente ai fini della trascrizione della sentenza nei registri immobiliari; 5) accerti e stimi quant'altro rilevante ai fini del presente giudizio; “*

In pari data, assunto l'incarico, lo scrivente CTU inizia lo studio degli atti di causa per l'espletamento del mandato ricevuto.

## OPERAZIONI PERITALI

Giorno 29 ottobre 2024, alle ore 15.30, previo avviso delle parti mediante PEC, hanno avuto inizio le operazioni peritali sui luoghi di causa e cioè presso il fabbricato di proprietà

op. 1/2], (

[prop. 1/2], sito in via Madre Teresa di Calcutta, 6 – 98050 Terme Vigliatore (ME) (Fig.1).

Erano presenti:

- Per parte istante . , nell'interesse della Curatela;
- Per parte convenuta la sistita da

Il sottoscritto CTU, dopo aver letto l'incarico conferito dal G.I. ed ascoltate le parti presenti, ha iniziato a prendere visione delle unità immobiliari oggetto di causa effettuando il regolare rilievo fotografico atto ad evidenziare le attuali condizioni e lo stato di conservazione. Non essendo stato possibile recuperare tutta la documentazione progettuale, ha chiuso le operazioni peritali alle ore 15.30 e ha rinviato al successivo incontro gli ulteriori accertamenti.

Giorno 7 novembre 2024, alle ore 15.30, sono riprese le operazioni peritali, erano presenti: per parte istante nell'interesse della Curatela e per parte convenuta C assistita dall'.

---

Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto  
Ricorso - n  
Giudice - Dott.ssa Maria MARINO MERLO  
CTU - Dott. Ing. Claudio Santi GITTO  
Via Dante Alighieri, 24 - 98051 Barcellona P.G.  
cell. 345 41 71 809



Lo scrivente, recuperata la documentazione progettuale, ha verificato la corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto realizzato. L'analisi ha evidenziato importanti difformità nella realizzazione del fabbricato e di un'ulteriore costruzione sul terreno di pertinenza frontistante il fabbricato.

Alle ore 16.30, si chiudevano le OO.PP. dopo la lettura, la comprensione e la sottoscrizione del verbale redatto.

## RELAZIONE DI CONSULENZA

### 1) *Accerti il valore venale degli immobili oggetto di causa.*

Gli immobili oggetto di causa sono le unità immobiliari situate in via Madre Teresa di Calcutta, 6 – 98050 Terme Vigliatore (ME) (fig.1-2) che costituiscono il fabbricato in cemento armato e muratura a due elevazioni fuori terra oltre piccolo vano interrato, terrazza piana e manufatto in muratura nella corte esclusiva, identificate in NCEU al foglio di mappa 5 particella 1482 subalterni 1,2,3,4.

Entrando nel dettaglio, da un punto di vista amministrativo, il titolo edilizio sulla base del quale è stato realizzato il fabbricato è la Licenza Edilizia rilasciata (All. A), che consentiva la realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con una superficie in pianta pari a circa mq. 105 (mq. 95 appartamenti e mq. 10 vano scala). Tuttavia, sono state realizzate solo due elevazioni fuori terra: la prima, identificata al sub 2, avente una superficie di circa mq. 118 (mq. 108 appartamento e mq. 10 vano scala), e la seconda, identificata al sub 3, ancora totalmente a rustico eccetto una stanza, avente una superficie di circa mq. 133 (mq. 123 appartamento e mq. 10 vano scala).

Al piano terra (sub 2) è stato realizzato abusivamente un vano di circa 13 mq in ampliamento del fabbricato, un piccolo vano cantinato di circa 13 mq e, nella corte esclusiva di circa 45 mq, un manufatto in muratura con copertura in coppi, composto da due locali aventi un'altezza di 2,45 m e una superficie complessiva di circa 16 mq.

Al primo piano (sub 3) sono stati realizzati due vani per complessivi 28 mq circa in ampliamento del fabbricato.

Al secondo piano non è stata realizzata alcuna unità immobiliare, vi è soltanto un solaio piano ricoperto con guaina bituminosa ormai deteriorata e pilasti in evidente stato di ammaloramento.

---

Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto  
Ricorso - n  
Giudice - Dott.ssa Maria MARINO MERLO  
CTU - Dott. Ing. Claudio Santi GITTO  
Via Dante Alighieri, 24 - 98051 Barcellona P.G.  
cell. 345 41 71 809



In aggiunta alle difformità indicate, si segnala che il fabbricato è privo della fondamentale autorizzazione sismica del Genio Civile.

Dal punto di vista realizzativo, a piano terra si trova l'unità immobiliare identificata in NCEU al Foglio 5 part. 1482 sub 2, destinata a civile abitazione, categoria A/2, composta da una cucina, un bagno, un soggiorno e due camere da letto, oltre disimpegno, un piccolo vano cantinato e nella corte esclusiva un manufatto in muratura composto da locale di sgombero e una lavanderia. Il piano terra è completo nelle sue parti ed è destinato a civile abitazione: lungo i muri perimetrali si evidenziano tracce di umidità di risalita e di condensa, che causano, in alcuni vani, alterazioni cromatiche. Le pareti divisorie del soggiorno sono tinteggiate, mentre una è realizzata con mattoni pieni a faccia a vista. Nella cucina vi è un caminetto rivestito in parte con mattoni pieni faccia a vista ed in parte con semplice intonaco tinteggiato di colore bianco. Gli infissi sono in legno di vecchia fattura con scuri apribili verso l'intero. Dal piano terra si accede alla corte nella quale è stato realizzato il manufatto in muratura con copertura in coppi, composto da due vani accessori (fig. 3-4-5-6-7-8).

Al piano primo si trova l'unità immobiliare identificata in NCEU al Foglio 5 part. 1482 sub 3, ancora a rustico, categoria F/3, in evidente stato di ammaloramento e privo di serramenti. Si notano ampie zone del solaio di copertura sfondellate, segno di continue infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante copertura, che necessitano urgenti interventi di ripristino per evitare possibili distacchi di materiale e crolli. Risulta rifinito e dotato di serramenti soltanto un vano utilizzato come studio ma anche in questo caso l'intradosso del solaio di copertura appare affetto da fenomeni degenerativi. I balconi, anch'essi in pessime condizioni, sono privi di pavimentazione ad eccezione di quello prospiciente su via Madre Teresa di Calcutta peraltro in pessimo stato di conservazione (fig. 9-10-11-12-13).

Al piano secondo si trova la terrazza identificata in NCEU al Foglio 5 part. 1482 sub 4, categoria F/5, ancora senza pavimentazione, con soltanto una guaina bituminosa in evidente stato di ammaloramento e ne è dimostrazione lo stato degenerativo del solaio al piano sottostante, i pilastri anch'essi lesionati, con i ferri esposti intaccati da ruggine e un torrino scala a rustico, con struttura di copertura precaria con onduline in vetroresina, non idonea alla sua funzione (fig. 14-15-16).

Prima di attribuire un valore ai cespiti in esame, si ritiene essenziale condurre un'analisi che rifletta l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di Terme Vigliatore. Successivamente, si determineranno i costi per la messa in sicurezza del fabbricato e la regolarizzazione degli abusi e delle difformità edilizie.

---

Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto  
Ricorso -  
Giudice - Dott.ssa Maria MARINO MERLO  
CTU - Dott. Ing. Claudio Santi GITTO  
Via Dante Alighieri, 24 - 98051 Barcellona P.G.  
cell. 345 41 71 809



A tal proposito si calcolerà il costo gli interventi necessari sulla struttura utilizzando il prezzario Regione Siciliana del 2024 e gli oneri tecnici con il D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13.

L'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il Comune di Terme Vigliatore, per il primo semestre del 2024 e nel caso di Abitazioni di tipo economico, una forbice di valori che va dai 700€ ai 1000€ al metro quadro (All. B).

Da indagini di mercato e dal colloquio con agenti del settore si evince invece che il reale livello attuale del valore a metro quadro nelle compravendite è ben più basso, negli annunci è possibile riscontrare la presenza di numerosi immobili comparabili per caratteristiche costruttive e condizioni con quello oggetto di causa che vengono pubblicizzati con valori compresi tra 400€/mq e 600€/mq, relativamente alla parte destinata a civile abitazione (All. C). Per quanto riguarda la parte a rustico, nel comune, per immobili di recente costruzione e/o in ottimo stato di conservazione ovvero in condizioni diametralmente opposte a quelle oggetto di stima, si chiede una cifra compresa tra 300€ e 385€ al metro quadro (All. D).

Fatte queste premesse, per regolarizzare l'immobile oggetto di stima è necessario procedere sia ad interventi riparativi sulla struttura, sia a procedimenti amministrativi (PdC sanatoria-Autorizzazione/deposito progetto Genio Civile) per sanare tutte le irregolarità riscontrate. In relazione al primo punto, l'onere economico necessario è pari a circa €. 47.236 e consiste in tutti quegli interventi dettagliatamente descritti nel computo metrico allegato (All. E) che consentono di porre rimedio allo stato di degrado in cui la struttura si trova. In relazione al secondo punto, l'onere economico necessario è pari a €. 22.166 per spese tecniche (All. F) ed €. 3.000 a titolo di versamenti e oblazioni per le pratiche di sanatoria edilizia.

Facendo seguito a tutte le precedenti valutazioni effettuate si può ragionevolmente attribuire all'immobile al piano terra (Sub 2) un valore pari a 47.587€, all'immobile a primo piano (Sub 3) un valore pari a -6.370€ ed alla terrazza (Sub 4) un valore pari a -98€, secondo il riparto riportato nella seguente tabella. Si notano due valori negativi perché il valore dei beni è inferiore a quello degli interventi necessari per la rigorizzazione e messa in sicurezza.

	Valori di mercato	Lavori ristrutturazione	Oneri tecnici, versamenti e oblazioni	Valore effettivo al netto degli oneri
Piano terra	550€/mqx108mq=59.400€	800€	9.513€+1.500€=11.013€	47.587€
Primo piano	330€/mq x123mq=40.590€	35.947€	9.513€+1.500€=11.013€	-6.370€
Terrazza	110€/mq x123 mq=13.530€	10.489€	3.139€	-98€

Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto  
 Ricorso  
 Giudice - ~~DOLCISA MARIA MARINO MERLO~~  
 CTU - Dott. Ing. Claudio Santi GITTO  
 Via Dante Alighieri, 24 - 98051 Barcellona P.G.  
 cell. 345 41 71 809



**2) *Accerti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura senza pesi, limitazioni, servitù, rilevanti opere di modifica e conguagli.***

Gli immobili potenzialmente divisibili (primo piano e terrazza) si trovano in uno stato di conservazione precario. La loro messa in sicurezza richiede già ingenti oneri economici che di fatto eccede il loro valore di mercato. Pertanto ulteriori esborsi non risultano essere nell'interesse delle parti in causa.

L'unico immobile comodamente commercializzabile senza necessità di importanti interventi edilizi è la casa per civile abitazione a piano terra che tuttavia non risulta agevolmente divisibile senza incorrere in pesi, limitazioni e servitù.

Alla luce di questi elementi, appare evidente considerare tutti gli immobili in un unico lotto.

**3) *In caso di divisibilità dell'immobile, predisponga un progetto di divisione.***

Non si ritiene necessario predisporre alcun progetto in relazione a quanto precedentemente accertato e pertanto l'unico lotto da tenere in considerazione sarà composto dagli immobili identificati nel NCEU al foglio di mappa 5 particella 1482 subalterni 1,2,3,4.

**4) *In caso di predisposizione del progetto di divisione a seguito dell'accertata divisibilità dei beni, procedere al frazionamento catastale ed a quant'altro occorrente ai fini della trascrizione della sentenza nei registri immobiliari.***

Gli immobili sultano già correttamente definiti sotto il profilo catastale.

**5) *Accerti e stimi quant'altro rilevante ai fini del presente giudizio.***

In relazione a quanto accertato, per la specificità degli immobili, per lo stato di conservazione e per tutte le problematiche analizzate, considerare un unico lotto è garanzia di maggiore commercializzazione.

---

Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto  
Ricorso - n \_\_\_\_\_  
Giudice - DOT.SSA MARIA ELENA NO MERLO  
CTU - Dott. Ing. Claudio Santi GITTO  
Via Dante Alighieri, 24 - 98051 Barcellona P.G.  
cell. 345 41 71 809



## CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Lo studio degli atti di causa, gli accertamenti eseguiti e i sopralluoghi effettuati in occasione delle operazioni peritali, hanno consentito al sottoscritto CTU di rispondere al mandato affidato dal G.I. Dott.ssa Maria MERLINO MERLO e di pervenire alle seguenti conclusioni:

- Il valore degli immobili oggetto di causa, per lo stato di conservazione in cui versano, le irregolarità edilizie e l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di Terme Vigliatore può ragionevolmente quantificarsi in **47.587€ per l'immobile al piano terra destinato a civile abitazione**, categoria catastale A2, identificato in NCEU al foglio 5 particella 1482 sub 2; in **-6.370€ per l'immobile a primo piano totalmente a rustico eccetto una stanza**, categoria catastale F3, identificato in NCEU al foglio 5 particella 1482 sub 3; in **-98€ per la terrazza**, categoria catastale F5, identificato in NCEU al foglio 5 particella 1482 sub 4. I valori negativi dei singoli immobili sono la conseguenza del fatto che il valore dei beni è inferiore a quello degli interventi necessari per la regolarizzazione e la messa in sicurezza.
- **Tutti gli immobili sono da considerarsi facenti parte di un unico lotto** per le loro specifiche caratteristiche, per il loro stato di conservazione e per le problematiche in cui si trovano **ed hanno complessivamente un valore pari a (47.679€ - 6.278€ - 98€) = 41.303€.**
- Tutti gli immobili sono perfettamente identificati e definiti sotto il profilo catastale.

Si allegano inoltre rilievo fotografico, verbale delle operazioni di CTU, parcella e nota spese.

Ringraziando l'Ill.mo Signor Giudice, si rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Barcellona P.G., dicembre 2024

Il consulente tecnico

**Dott. Ing. Claudio Santi GITTO**



---

Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto  
Ricorso - n.  
Giudice - Dott.ssa Maria MARINO MERLO  
CTU - Dott. Ing. Claudio Santi GITTO  
Via Dante Alighieri, 24 - 98051 Barcellona P.G.  
cell. 345 41 71 809

