

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare **n.01/2016** promossa dal Credito Valtellinese S.p.A, creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv. Giovanni Gulino con studio in Messina strada San Giacomo n.19, contro [redacted] [redacted] difesi dall'Avv. Rocco Cannizzo con studio in Scordia in Via P.ssa di Piemonte n.32.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesse:

In data 17/02/2017 il sottoscritto geom. Pirrello Leonardo, con studio in Militello V.C. in Via Donna Giovanna D'Austria n.60/A, veniva nominato C.T.U. dell'esecuzione immobiliare sopra citata, con invito a comparire all'udienza del 16/03/2017.

Nel corso dell'udienza del 16/03/2017, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito, allo scrivente venivano posti svariati quesiti che, per brevità, si omette di riportare, ma che qui s'intendono integralmente trascritti.

Dopo aver ritirato il relativo fascicolo per via telematica e visionato gli atti in possesso, il sottoscritto in data 21/04/2017 inviava avviso di convocazione a mezzo di raccomandata pec. all'Avv. Giovanni Gulino, e raccomandata AR n. 150506879375 [redacted] fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/04/2017, alle ore 16.00, presso i luoghi oggetto dell'esecuzione. Alla data ed ora prefissate lo scrivente si recava sui luoghi ed alla presenza dei [redacted] debitori esecutati, procedeva all'inizio delle operazioni peritali, prendendo appunti in separato foglio.

Alle ore 17,30 venivano chiuse le operazioni peritali e veniva redatto il relativo verbale d'ispezione, che, in originale, alla presente si allega.

Tutto ciò premesso, lo scrivente, sulla scorta della documentazione in possesso, delle risultanze dei sopralluoghi, delle notizie acquisite, delle ricerche effettuate presso gli uffici Comunali competenti e presso l'Ufficio del Territorio di Catania è in grado di riferire al Signor Giudice dell' esecuzione quanto segue con la richiesta relazione peritale.

Gli immobili oggetto della presente consulenza tecnica, come indicati nell'atto giudiziario di pignoramento avanzato dall'avv. Giovanni Gulino in nome e per conto dalla Banca Credito Valtellinese S.p.A, sono:

A) Abitazione sita nel Comune di Scordia in Via Tenente De Cristoforo n.112



(ex68), composta di vani 6 piano terra e piano primo, censita al N.C.E.U. al foglio 21 part. 1431 senza sub., *in comproprietà indivisa fra i coniugi*

B) *Abitazione sita nel Comune di Scordia in Via Tenente De Cristoforo n.114 (ex70), composta di vani 4,5 piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al foglio 21 part. 1432 senza sub., in comproprietà indivisa fra i coniugi*

ELENCAZIONE, INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STIMA

Lotto A) casa sita nel Comune di Scordia in Via Tenente De Cristoforo n. 112 (ex68), censita al N.C.E.U. foglio 21 part.1431.

Il fabbricato è composto da un piano terra, un piano primo, copertura a tetto e area di corte, di antica costruzione che per le sue caratteristiche costruttive interne ed esterne, verosimilmente risale alla fine del 1800 inizi del 1900.

In catasto l'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 21 particella 1431 senza sub., di vani 6, categoria A/3 classe 2, superficie di mq. 103, rendita catastale €.151,84 in testa alla ditta

Il piano terra dell'edificio è composto da un vano soggiorno di mq.27,00, un rip. di mq.4,00, un disimpegno di mq.10, una cucina-pranzo di mq.21,00, una anti bagno di mq.6,00, un w.c. di mq.6.00 e il vano scala di mq.4,00. Fa parte dell'immobile una area di corte adibita a giardino di mq. 74,00.

Il piano primo è composto da due vani soffitta di mq.23,00 e di mq.16,00 e un balconcino di mq. 1,00.

Complessivamente la superficie utile abitabile è di **mq.117,00** (Pt: mq.78,00+ P1: mq.39,00) e la s.n.r. (area di corte) di mq. **74,00**.

I vani sono pavimentati in parte da mattonelle di graniglia (cemento e marmo) e in parte da piastrelle di ceramica poste al di sopra della vecchia pavimentazione, le pareti ed il soffitto intonacati al civile e tinteggiati con ducotone, le porte interne e la scala sono in legno di antica costruzione risalenti agli anni 40, i prospetti e la copertura a tetto si presentano in scarso stato di conservazione.

Il fabbricato è fornito di acqua potabile in quanto è allacciato alla rete idrica comunale, gli scarichi delle acque nere e bianche avvengono tramite allacciamento alla rete fognaria, l'impianto elettrico risulta di vecchia realizzazione non conforme alle norme CEE ed alle norme della Legge 46/90.



Complessivamente l'edificio, si presenta in scarse condizioni statiche ed igienico-sanitario con rifiniture interne ed esterne anni 40, ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione interna ed esterna per adeguare l'edificio alle norme igienico sanitarie oggi vigenti.

Attualmente l'immobile è occupato dalla Signorina Restuccia Nunziata nipote del Signor Bagnato Benito Pietro, ove risiede a titolo gratuito.

Il sottoscritto CTU, rileva che il fabbricato allo stato attuale è difforme a quanto riportato nella planimetria catastale depositata il 25/10/1939 (che si allega).

Le Variazioni riguardanti modifiche interne ed esterne possono sistemarsi, aggiornando la planimetria catastale da presentare all' ufficio del Territorio di Catania (vedasi elaborato grafico).

L'ampliamento del servizio igienico comprensivo dell'anti w.c., posto nell'area di corte retrostante il fabbricato, è stato realizzato negli anni 40 dal sig. Bagnato Giuseppe padre del debitore esecutato, così come dichiarato dal sig. Bagnato Benito Pietro debitore, quindi prima della legge urbanistica del 1942 che prevedeva l'autorizzazione da parte del Comune.

La visura catastale riporta ancora negli intestati il sig. Bagnato Giuseppe nato a Messina il 05/03/1919 fu Salvatore con un diritto di usufrutto parziale, padre del debitore. Il sig. Bagnato Benito Pietro ha dichiarato al sottoscritto che Suo padre è deceduto a Napoli il 17/05/2001, quindi si dovrà presentare all'agenzia del territorio di Catania la domanda di voltura per la riunione di usufrutto per l'aggiornamento e allineamento della ditta catastale.

Regolarità Urbanistica

Il fabbricato con area di corte ricade in zona "B/1" dello strumento urbanistico (P.R.G.) allo stato vigente nel Comune di Scordia.

Avente i seguenti parametri urbanistici:

- A) indice di fabbricabilità fondiaria pari a 7 mc/mq.;
- B) rapporto di copertura 100% dell'area del lotto fermo restando le aree cortile e a verde da rispettare; Altezza massima 11 metri.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Scordia si è accertato il deposito di una pratica edilizia n.129 del 19/06/1991, riguardante la demolizione e ricostruzione di tutti i fabbricati siti in Via Ten De cristoforo nn.112-114 angolo Via Fonte: particella 1431, particella 1432 e la particella 1436 di altra proprietà (Santoro Rocco). Il progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia comunale con verbale n.16 del 08/11/1991, ma senza il



rilascio della concessione edilizia, per mancato pagamento degli oneri concessori (si allegano copia certificazione sindacale e nota rideterminazione oneri).

Non risultano per questa unità immobiliare, altre richieste di concessioni o autorizzazioni presentate al Comune di Scordia.

Trascrizioni ed ipoteche registrate

Sulla scorta del fascicolo e dei certificati ipo-catastali si rileva, che per i beni oggetto di esecuzione, risulta:

- iscrizione di ipoteca legale per ruolo esattoriale n.30736/2011 del 21/02/2011 a favore di Serit Sicilia S.p.A. (agente della riscossione) con sede in Catania contro [redacted] sorte capitale €.23.941,05 ipoteca di €.47.882,10;
- iscrizione di ipoteca volontaria n.22142/1857 del 03/05/2012 in rinnovazione dell'ipoteca n.2693 del 19/05/1992 a garanzia del mutuo ipotecario pari a €.20,656,28 ipoteca di €.41316,55, rogato il 15/05/1992 dal notaio Gaetano Cammarata a favore di cassa San Giacomo S.r.l.;
- Trascrizione n.2997/2257 del 27/01/2016 nascente da verbale di pignoramento del 10/12/2015 ufficiale giudiziario di Caltagirone a favore del Credito Valtellinese S.C. con sede in Sondrio.

Provenienza

L'immobile è pervenuto a [redacted] nato a Messina il 11/04/1937 codice fiscale BGNBTP37D11F158D per una quota di 1/8 pari a **2/16**, in forza della successione del nonno [redacted] deceduto il 06/08/1960 registrata all'Ufficio Registro di Militello V.C. il 17/06/1960 (den. 63 volume 135).

[redacted] nato a Messina il 11/04/1937 per una quota pari a **7/16** (7/8 :2), [redacted] nata a Scordia il 09/03/1941 codice fiscale TMBGTN41C49I548N per una quota di **7/16** (7/8 :2), coniugi in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita rogato il 11/11/1986 dal notaio Caruso Gaetano al n.39636 del repertorio e n. 4831 della raccolta e trascritto a Catania il 21/11/1986 ai nn.37686/29172.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Il valore dell'immobile sarà determinato secondo la stima in base al valore di mercato.

Stima in base al valore di mercato

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul



mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della ubicazione, si ritiene equo stimare per l'immobile un valore di mercato di €/mq 400 per la superficie utile abitabile, per le soffitte mq.200 e di €.7,00 al mq. per l'area di corte:

Il valore commerciale della casa, censita al N.C.E.U. particella 1431:

abitazione mq.78,00 x €.400.00 x 1/1 (quota spettante ai debitori)=	<u>€.31.200,00</u>
soffitte mq.39,00 x €.200.00 x 1/1	<u>€. 7.800,00</u>
area di corte mq. 74 x €.7,00 x 1/1 =	<u>€. 518,00</u>
Sommano	€. 39.518,00

Il più probabile valore commerciale per gli immobili in oggetto è di: **€.40.000** (quarantamilaeuro/00).

Valore di immediato realizzo

Il valore di immediato realizzo per gli immobili in oggetto, viene calcolato tenendo conto dei Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre del 2016 pari a €. 360/mq, quindi si ha:

abitazione mq.78 x €.360.00 x 1/1 (quota spettante ai debitori)=	<u>€.28.080,00</u>
soffitte mmq.39,00 x €.180.00 x 1/1	<u>€. 7.020,00</u>
area di peritenza mq. 74 x €.5 x 1/1 =	<u>€. 370,00</u>
Sommano	€. 35.470,00

Il valore di immediato realizzo per l'immobile in oggetto è di: **€.35.000,00** (trentacinquemilaeuro/00).

Lotto B) casa sita nel Comune di Scordia in Via Tenente De Cristoforo n. 114 (ex70), censita al N.C.E.U. foglio 21 part.1432.

Si tratta di un edificio a due elevazioni fuori terra (P.T e P.1°), ricadente nel vigente strumento urbanistico in zona "B/1" di completamento.

In catasto l'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 21 particella 1432 senza sub., di vani 4,5, categoria A/4 classe 1, superficie di mq. 78, rendita catastale €.76,69 in testa alla ditta **Bagnato Benito Pietro** proprietà 9/16 **Tambone Gaetano** proprietà 7/16 **Bagnato Giuseppe di Salvatore** usufrutto parziale.

Il piano terra dell'edificio è composto da un vano soggiorno di mq.13,00, un rip. di mq.1,00, una stanza adibita a sartoria di mq.20,00, una stanzetta di mq.9,00, un



vano letto di mq.10,00, un w.c. di mq.2.00 e una scala in ferro a chiocciola di mq.2,00.

Il piano primo è composto da un vano cucina-pranzo di mq.17,00 e di un w.c. mq.2,50 e un terrazzino di mq. 7,50.

Complessivamente la superficie utile abitabile è di **mq.74,00** (Pt: mq.57,00+ P1:mq.17,00) e la s.n.r. di mq. **10,00**.

Tutti i vani abitabili sono pavimentati con piastrelle di ceramica poste al di sopra della vecchia pavimentazione, le pareti ed il soffitto intonacati al civile e tinteggiati con ducotone, le porte interne sono in legno di antica costruzione risalenti agli anni 50, la scala in ferro a chiocciola di recente realizzazione, gli infissi esterni si presentano in discreto stato di conservazione di recente sostituiti anno 2000 circa.

Il fabbricato è fornito di acqua potabile in quanto è allacciato alla rete idrica comunale, gli scarichi delle acque nere e bianche avvengono tramite allacciamento alla rete fognaria, l'impianto elettrico realizzato non è conforme alle norme CEE ed alle norme della Legge 46/90.

Complessivamente l'edificio si presenta in discrete condizioni statiche ed igienico-sanitario, con rifiniture interne ed esterne economiche. Il fabbricato ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione interne e esterne sia per adeguare l'edificio alle norme igienico sanitarie oggi vigenti e sia per preservare l'immobile da infiltrazioni di acqua piovana.

Il sottoscritto CTU rileva che il fabbricato allo stato attuale è difforme a quanto riportato nella planimetria catastale depositata il 25/10/1939 (che si allega).

Le Variazioni riguardanti le modifiche interne ed esterne possono sistemarsi aggiornando la planimetria catastale da presentare all' ufficio del Territorio di Catania, a mezzo di una variazione catastale così come da grafico redatto dal sottoscritto (vedasi elaborato grafico).

Infine, la visura catastale riporta ancora negli intestati il sig. **Bagnato Giuseppe** nato a Messina il 05/03/1919 fu Salvatore con un diritto di usufrutto parziale, padre del debitore. **Bagnato Benito Pietro** ha dichiarato al sottoscritto che Suo padre è deceduto a Napoli il 17/05/2001, quindi si dovrà presentare all'agenzia del territorio di Catania la domanda di voltura per la riunione di usufrutto per l'aggiornamento e allineamento della ditta catastale.

Regolarità Urbanistica

Il fabbricato con area di corte ricade in zona "B/1" dello strumento urbanistico (P.R.G.) allo stato vigente nel Comune di Scordia.



Avente i seguenti parametri urbanistici:

A) indice di fabbricabilità fondiaria pari a 7 mc/mq.; B) rapporto di copertura 100% dell'area del lotto fermo restando le aree cortile e a verde da rispettare; Altezza massima 11 metri.

Da ricerche effettuate, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Scordia, si è accertato il rilascio di una concessione edilizia gratuita n.3743/301 del 18/11/1992 riguardante la modifica di prospetto e variazione della destinazione d'uso per attività commerciale. Le opere previste dalla concessione sopra citata sono state in parte realizzate, in particolare l'ampliamento della porta d'ingresso di Via Ten De Cristoforo n.114, mentre la destinazione d'uso e la fusione con altra unità immobiliare adiacente di proprietà Santoro Rocco (particella 1436) non sono state realizzate (vedasi concessione edilizia ed elaborato di progetto allegati).

Inoltre, così come descritto nel precedente immobile Lotto A) risulta la pratica edilizia n.129 del 19/06/1991 riguardante la demolizione e ricostruzione di tutti i fabbricati censiti come particella 1431, particella 1432 e particella 1436 di altra proprietà (Santoro Rocco). Il progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia con verbale n.16 del 08/11/1991, ma senza il rilascio della concessione edilizia per mancato pagamento degli oneri concessori.

Non risultano altre richieste successive al 1992, di rilascio concessioni o autorizzazioni presentate al Comune di Scordia.

Trascrizioni ed ipoteche registrate

Sulla scorta del fascicolo e dei certificati ipo-catastali si rileva, che per i beni oggetto di esecuzione, risulta:

- iscrizione di ipoteca legale per ruolo esattoriale n.30736/2011 del 21/02/2011 favore di Serit Sicilia S.p.A. (agente della riscossione) con sede in Catania (Santoro Rocco) - capitale €23.941,05 ipoteca di €47.882,10;
- iscrizione di ipoteca volontaria n.22142/1857 del 03/05/2012 in rinnovazione dell'ipoteca n.2693 del 19/05/1992 a garanzia del mutuo ipotecario pari a €20,656,28 ipoteca di €41316,55, rogato il 15/05/1992 dal notaio Gaetano Cammarata a favore di cassa San Giacomo S.r.l.;
- Trascrizione n.2997/2257 del 27/01/2016 nascente da verbale di pignoramento del 10/12/2015 ufficiale giudiziario di Caltagirone a favore del Credito Valtellinese S.C. con sede in Sondrio.

Provenienza



L'immobile è pervenuto a [redacted] Bagnato Benito Pietro nato a Messina il 11/04/1937 codice fiscale BGNBTP37D11F158D per una quota di 1/8 pari a **2/16**, in forza della successione del [redacted] Resniccia Pietro deceduto il 06/08/1960 registrata all'Ufficio Registro di Militello V.C. il 17/06/1960 (den. 63 volume 135).

A [redacted] Bagnato Benito Pietro nato a Messina il 11/04/21937 per una quota pari a **7/16** (7/8 :2), [redacted] Tambone Gaetano nata a Scordia il 09/03/1941 codice fiscale [redacted] IMBG1N41C491548N per una quota di **7/16** (7/8 :2), coniugi in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita rogato il 11/11/1986 dal notaio Caruso Gaetano al n.39636 del repertorio e n. 4831 della raccolta e trascritto a Catania il 21/11/1986 ai nn.37686/29172.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Il valore dell'immobile sarà determinato secondo la stima in base al valore di mercato.

Stima in base al valore di mercato

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della ubicazione, si ritiene equo stimare per l'immobile un valore di mercato di €/mq 400 per la superficie utile abitabile e per le S.n.r. mq.150:

Il valore commerciale della casa, censita al N.C.E.U. particella 1431:

abitazione mq.74,00 x €400.00 x 1/1 (quota spettante ai debitori)=	€ 29.600,00
terrazzo+w.c mq.10,00 x €150.00 x 1/1	<u>€ 1.500,00</u>
Somma	€ 31.100,00

Il più probabile valore commerciale per gli immobili in oggetto è di: **€31.000** (trentacinquemilaeuro/00).

Valore di immediato realizzo

Il valore di immediato realizzo per gli immobili in oggetto, viene calcolato tenendo conto dei Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre del 2016 pari a € 360/mq, quindi si ha:

abitazione mq.74 x €360.00 x 1/1 (quota spettante ai debitori)=	€26.640,00
terrazzo+w.c mq.10,00 x €100.00 x 1/1 x 1/1	<u>€ 1.000,00</u>



Sommano

€ 27.640,00

Il valore di immediato realizzo per l'immobile in oggetto è di: **€28.000,00**
(ventottomilaeuro/00).

Conclusioni

Il sottoscritto dichiara che i fabbricati sono correttamente identificati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizioni, è necessario procedere alla presentazione delle variazioni catastali e della domanda di Voltura, al fine di aggiornare le planimetrie delle due unità immobiliari e allineare l'intestazione della ditta catastale. I costi per le due variazioni catastali Docfa ammontano ad €850,00 compreso i tributi catastali, mentre la domanda di Voltura ha un costo di €150,00 compreso i tributi catastali.

In totale i costi per la sistemazione della documentazione catastale degli immobili ammontano ad €1000,00 oltre iva e cassa geometri.

A completamento di quanto sopra relazionato, descritto e quantificato si fa osservare la possibilità di costituire due lotti e precisamente:

Lotto 1: casa sita nel Comune di Scordia in Via Tenente De Cristoforo n. 112 (ex68), censita al N.C.E.U. foglio 21 part.1431.

Valore di mercato €40.000,00

Valore di immediato realizzo €35.000,00

Lotto 2: casa sita nel Comune di Scordia in Via Tenente De Cristoforo n. 114 (ex70), censita al N.C.E.U. foglio 21 part.1432.

Valore di mercato €31.000,00

Valore di immediato realizzo €28.000,00

Fanno parte integrante della presente consulenza:

- verbale di sopralluogo;
- Fotografie;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali storiche;
- n.2 Attestazioni di prestazione energetica (ape);
- Nuovi elaborati grafici;
- Copia C.E. n.3743/301;
- Copia note e certificazioni Comune di Scordia.

In ciò che precede è la relazione peritale affidata allo scrivente dalla S.V.



Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Militello in Val di Catania li 13 Giugno 2017

IL Consulente tecnico d' ufficio

(Geom. Pirrello Leonardo)

