

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
DOTT. ARCH. GIUSI BRIGHINA**

*Via S. Foti n. 35 / C. Cond. "Il Trittico" - Viale Europa n. 6
95041 - Caltagirone (CT)*

TEL: 0933/24978 FAX: 1782215554

E-Mail: gbarchitectstudio@gmail.com

Indirizzo PEC: giuseppina.brighina@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI CALTA GIRONE

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. MARCELLO GENNARO**

Procedura esecutiva n. 86/2009

Unicredit Leasing s.p.a.

contro

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
a seguito di incarico del 04/12/2012
(ordinanza del 17/10/2011)**

**Il CTU
Dott. Arch. Giuseppina Brighina**

Caltagirone, 29 gennaio 2013

INDICE

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO PIGNORATO.....	3
IPOTESI DI DIVISIONE IN LOTTI	6
IMPORTO DELLE SPESE OCCORRENTI PER LA DIVISIONE.....	8
CONSIDERAZIONI FINALI SUL COMPENDIO PIGNORATO.....	9

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT. MARCELLO GENNARO

Procedura esecutiva n. 86/2009

Unicredit Leasing s.p.a. contro S. [REDACTED]

La sottoscritta Arch. Giuseppina Brighina, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 1221, nominata dalla S.V. quale CTU della procedura esecutiva in esame con provvedimento del 30/12/2009, veniva richiamata all'udienza del 04 dicembre 2012 per il conferimento del seguente incarico di cui all'ordinanza del 17/10/2011:

“... quantifichi, anche in via sommaria, l'importo delle spese occorrenti e se, anche alla luce di tale dato, la divisione in due locali consenta di salvaguardare la redditività del compendio pignorato ...”

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Al fine di agevolare la lettura di quanto esposto nei paragrafi successivi in risposta al mandato, si ritiene opportuno procedere preliminarmente ad una sintetica descrizione dell'immobile pignorato e delle sue caratteristiche, richiamando quanto già esposto nella ctu in atti.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Grammichele in C/da Piano Cugni (la via è oggi denominata Corso Italia) al civico n. 14, in una zona di nuova espansione della città identificata nel vigente PRG del Comune di Grammichele come zona “Btr – zona parzialmente o totalmente edificata”.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato di due piani e costituisce una porzione di un unico immobile più grande, che comprende anche un

appartamento al piano superiore (il cui unico ingresso è in comune con l'immobile in esame) e un opificio per il trattamento dei mangimi al piano terra nella parte retrostante, entrambi esclusi dal presente pignoramento.

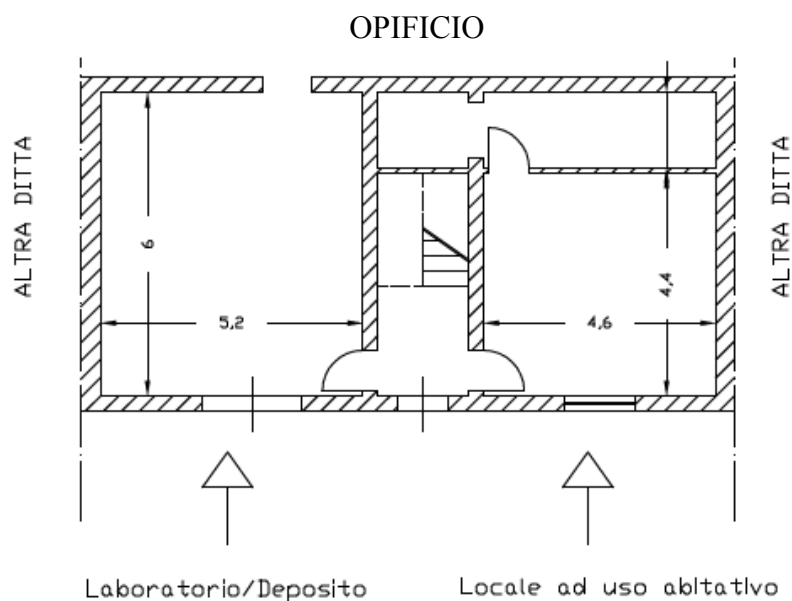
Tipologia e superfici

Nel bene in esame, avente **superficie lorda complessiva di mq. 88**, sono state individuate due differenti tipologie immobiliari, che, con l'esecuzione di alcuni interventi edilizi, possono costituire due lotti indipendenti così identificati:

1) LABORATORIO/DEPOSITO con una superficie lorda di **mq. 38**, ingresso indipendente dal Corso Italia e due aperture interne comunicanti con il resto dell'immobile pignorato e con il retrostante opificio;

2) LOCALE AD USO ABITATIVO avente una superficie lorda di **mq. 50** è costituito da un ampio vano con annesso cucinino e bagno. Ad esso si accede dal Corso Italia tramite un disimpegno che dà accesso anche al piano soprastante.

Nel disegno sottostante è riportata la situazione dei luoghi, per come rilevata al momento del sopralluogo



Individuazione catastale dell'immobile

L'identificazione catastale dell'immobile è quella riportata nella tabella sottostante

C/da Piano Cugni (Corso Italia n. 14) – Piano terra					
Dati catastali					
Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza
35	1116	-	A/4	2	3,5 vani

La posizione catastale risulta parzialmente difforme, perchè relativa esclusivamente alla categoria A/4 (abitazioni di tipo economico) e non anche al laboratorio/deposito.

Valore stimato

Dall'analisi di stima effettuata, che è dettagliata nella relazione di consulenza già in atti, si sono ricavati i seguenti valori di mercato:

LABORATORIO/DEPOSITO → € 38.575,00

LOCALE AD USO ABITATIVO → € 37.500,00

VALORE COMPLESSIVO → € 38.575,00 + € 37.500,00= € 76.075,00

IPOTESI DI DIVISIONE IN LOTTI

Dal bene in esame è possibile ricavare due lotti indipendenti che, se pur di dimensioni ridotte, possono avere una loro autonomia funzionale; tuttavia, poiché i lotti individuati sono comunicanti con altre parti dello stesso immobile e con un retrostante opificio, per separarli è necessario realizzare alcune opere murarie, che sono quelle qui di seguito dettagliate:

1) PER IL LABORATORIO/DEPOSITO - Considerato che il lotto ha un accesso indipendente dal Corso Italia, l'intervento da effettuare consiste unicamente nella chiusura dei due varchi che lo mettono in comunicazione con il retrostante opificio e con il disimpegno che dà accesso al resto dell'immobile.

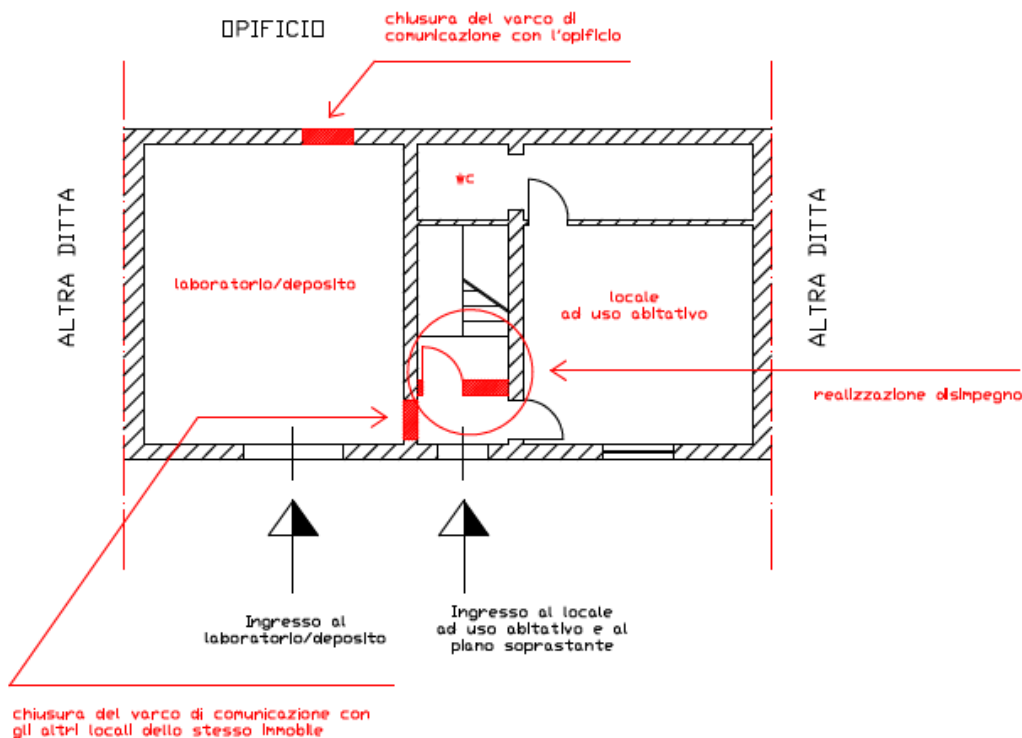
Le opere da realizzare sono le seguenti:

- ✦ rimozione delle porte interne;
- ✦ realizzazione di pareti in mattoni forati per separare gli ambienti;
- ✦ realizzazione di intonaco e tinteggiatura delle pareti realizzate.

2) PER IL LOCALE AD USO ABITATIVO – Il locale in esame ha un unico ingresso dal Corso Italia, che è comune a quello del soprastante appartamento. Per renderlo indipendente l'intervento meno oneroso e più semplice da effettuare è quello di realizzare due accessi indipendenti, dividendo in due parti il disimpegno all'ingresso dell'immobile. Questi i lavori da effettuare:

- ✦ realizzazione di parete in mattoni forati;
- ✦ realizzazione di intonaco e tinteggiatura della parete realizzata;
- ✦ collocazione di porta interna.

Nel disegno sottostante sono evidenziati in rosso gli interventi da effettuare per separare i due locali dall'immobile e dal retrostante opificio:



Per gli interventi murari da realizzare, poiché trattasi esclusivamente di opere interne, ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85 non occorre autorizzazione da parte del Comune di Grammichele, ma solo una comunicazione di inizio dei lavori unitamente all'asseverazione di un tecnico abilitato sulla tipologia di opere da realizzare.

Effettuata la divisione dei due lotti occorrerà poi procedere al frazionamento della particella originaria e alla relativa comunicazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Catania.

IMPORTO DELLE SPESE OCCORRENTI PER LA DIVISIONE

Le spese occorrenti per la divisione dell'immobile pignorato in due lotti autonomi e funzionali sono state determinate tenendo conto dei prezzi fissati dal vigente prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Sicilia. Ad esse vanno aggiunte le spese tecniche occorrenti per la definizione della pratica. Questi i valori ricavati in via sommaria:

Spese per i lavori nel laboratorio/deposito.

categorie lavori – laboratorio/deposito	prezzo unitario	quantità	tot
rimozione porte	€ 13,10	2	€ 26,20
muratura per chiusura varco verso opificio	€ 28,20	2 mq	€ 56,40
muratura per chiusura varco altri locali	€ 28,20	2 mq	€ 56,40
intonaco (parte interna ed esterna)	€ 18,50	8 mq	€ 148,00
strato di finitura intonaco (parte int. ed est.)	€ 11,20	8 mq	€ 89,60
tinteggiatura (parte interna ed esterna)	€ 11,70	8 mq	€ 93,60

TOT lavori € 470,20

Arrotondati a € 500,00

Spese per lavori nel locale ad uso abitativo

categorie lavori – locale ad uso abitativo	prezzo unitario	quantità	tot
realizzazione muratura disimpegno	€ 28,20	3 mq	€ 84,60
intonaco (parte interna ed esterna)	€ 18,50	6 mq	€ 111,00
strato di finitura intonaco (parte int. ed est.)	€ 11,20	6 mq	€ 67,20
tinteggiatura (parte interna ed esterna)	€ 11,70	6 mq	€ 70,20
collocazione porta	€ 234,30	1	€ 234,30

TOT lavori € 567,30

Arrotondati a € 600,00

Spese tecniche.

Le spese tecniche occorrenti sono quelle relative alla comunicazione di inizio lavori, con relativa asseverazione, e al successivo frazionamento e comunicazione di variazione catastale. Esse sono quantificabili in **€ 1.000,00**.

Considerato che tali spese sono comuni ad entrambi i lotti si ritiene congruo imputarle a ciascuno di essi in misura del 50% (€ 500,00 cad).

Si ricava che il totale delle spese occorrenti per la separazione dei due locali, calcolate in via sommaria, è pari a **€ 2.100,00** così ripartiti:

€ 1.000,00 per il laboratorio/deposito

€ 1.100,00 per il locale ad uso abitativo

CONSIDERAZIONI FINALI SUL COMPENDIO PIGNORATO

Considerata la modesta entità dei lavori da realizzare per la divisione dell'immobile in due lotti e il relativo costo, piuttosto esiguo in relazione al valore del bene, considerato altresì che effettuati tali lavori per la separazione i due lotti individuati, se pur di modeste dimensioni, sarebbero autonomi e funzionali, si può affermare che la suddivisione consenta di salvaguardare la redditività del compendio pignorato e ne faciliti le operazioni di vendita.

Detraendo dai valori già stimati per ciascun lotto i costi necessari alla realizzazione dei lavori di divisione, per come sopra quantificati, si ricavano i seguenti valori:

LABORATORIO/DEPOSITO → € 38.575,00 - € 1.000,00 = **€ 37.575,00**

LOCALE AD USO ABITATIVO → € 37.500,00 - € 1.100,00 = **€ 36.400,00**

VALORE COMPLESSIVO → € 37.575,00 + € 36.400,00 = **€ 73.975,00**

Tanto dovevo in relazione all'incarico conferitomi. rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 29 gennaio 2013

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giuseppina Brighina