

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Creditore aggiunto:** [REDACTED]

**Debitore principale:** [REDACTED]

**C.T.U.:** dott. ing. Maria Pennisi

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **1. Premessa**

Con verbale di conferimento incarico del 28/02/2013, la S.V.I. nominava quale C.T.U. la sottoscritta dott. ing. Maria Pennisi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con numero d'ordine A5580, con studio in Vittoria, via Carlo Alberto n. 294, per la causa in epigrafe. In data 20/03/2014 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito in via Cacc.ri delle Alpi angolo via Palestro di proprietà dei coniugi signori [REDACTED] ed in data 26/06/2014 veniva redatta la Relazione di Consulenza.

Successivamente in data 11/07/2019 il G.E. disponeva il richiamo della sottoscritta CTU al fine di depositare relazione scritta in merito a quanto sotto elencato:

- 1) chiarisca se il lastrico solare, compreso per metà nel lotto 1 e per metà nel lotto 2, sia o meno identificato in catasto in modo autonomo;
- 2) qualora il lastrico solare sia identificato in catasto in modo autonomo, espunga dal lotto 1 e dal lotto 2 la quota di metà del lastrico solare, rideterminando conseguentemente il valore di stima dei lotti 1 e 2;
- 3) chiarisca se l'immobile C/6, indicato nella relazione già depositata quale immobile sito in Vittoria, in catasto al foglio 213, part. 4213, sub 11, corrisponda all'immobile indicato in atto di pignoramento quale immobile sito in Vittoria, in catasto al foglio 213, part. 165, sub 4;
- 4) chiarisca se è stata applicata la riduzione del valore di stima del 15%, ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c.;
- 5) qualora non sia stata applicata la riduzione del 15%, provveda a rideterminare il valore dei lotti applicando la predetta riduzione del 15%.

Il CTU risponderà di seguito e puntualmente ai quesiti posti dal Giudice.

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Creditore aggiunto:** E [REDACTED]

**Debitore principale:** [REDACTED]

**C.T.U.:** dott. ing. Maria Pennisi

- 1) Come specificato al punto e) della relazione del 26/06/2014 il lastrico solare risulta non censito al catasto e su di esso edificato una porzione immobiliare abusiva (giudicata da demolire). Si conferma la cifra indicata per la regolarizzazione catastale ed il corretto censimento di tutti i subalterni e la creazione di quello relativo al lastrico solare pari a 2.700€ (compreso spese) oltre iva e cassa previdenziale.
- 2) Come sopra enunciato il lastrico solare allo stato attuale non risulta identificato in catasto in modo autonomo; ciò nonostante si può facilmente sottrarre il valore attribuito alla metà del lastrico solare, rideterminando conseguentemente il valore di stima dei lotti 1 e 2 rispettivamente pari a 94.275,00€ e 91.575,00€. E' opportuno ribadire che prima di qualsiasi vendita sarà necessario provvedere al corretto censimento di tutti i subalterni ed alla costituzione del sub relativo al piano terzo.
- 3) Si conferma che l'immobile C/6, indicato nella relazione già depositata quale immobile sito in Vittoria nella via Palestro 311 PT, in catasto al foglio 213, part. 4213, sub 11, cat. C/6 e consistenza 34mq, corrisponde all'immobile indicato in atto di pignoramento quale immobile sito in Vittoria, in catasto al foglio 213, part. 165, sub 4, cat. C/6 e consistenza 34mq (variazione effettuata dal Catasto del 01/04/2014 protocollo n. RG0033533 in atti dal 01/04/2014 con causale: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 9977.1/2014).
- 4) Non è stata applicata la riduzione del valore di stima del 15% poiché il mandato ricevuto all'epoca (28/02/2013) non prevedeva tale specifica riduzione e la sottoscritta CTU aveva applicato gli allora vigenti prezzi di mercato variati in considerazione delle caratteristiche degli immobili e dello stato di fatto riscontrato.
- 5) Applicando alle valutazione dei lotti per come composti nella relazione del

**Creditore procedente** [REDACTED]

**Creditore aggiunto:** [REDACTED]

**Debitore principale:** [REDACTED]

**C.T.U.:** dott. ing. Maria Pennisi

26/06/2014 la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto si ottengono i seguenti valori:

- I. Lotto n.1: Appartamento al piano primo e 50% indiviso del lastrico solare;
- II. Lotto n.2: Appartamento al piano secondo e 50% indiviso del lastrico solare;
- III. Lotto n.3: Locale Commerciale al piano terra;
- IV. Lotto n.4: Garage al piano terra;

I valori dei lotti di seguito riportati sono stati arrotondati e considerati al netto di una equa ripartizione delle spese necessarie alla regolarizzazione citate:

- I. Lotto n.1: € 113.000,00 – 15% = € 96.050,00
- II. Lotto n.2: € 110.000,00 – 15% = € 93.500,00
- III. Lotto n.3: € 107.500,00 – 15% = € 91.375,00
- IV. Lotto n.4: € 18.000,00 – 15% = € 15.300,00

**Val. totale € 348.500,00 – 15% = € 296.225,00**

Si ricorda che prima della vendita occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale ed alla redazione degli APE relativi alle unità abitative ed al locale commerciale.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 25/09/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Dott. Ing. Maria Pennisi*