

Arch. Valentina Messina
Via Panoramica 1618, Cpl. "Villa Paradiso"
98168 Messina
Tel. 3473777945
e-mail valentina.messina@libero.it
valentina.messina@archiworldpec.it

Al G.E. Dott. Scavuzzo

Oggetto: Relazione integrativa c.t.u. proc. n° 77/2020 R.G.E.

Tribunale di Messina

PRISMA SPV S.r.l. c/ [REDACTED]

La sottoscritta arch. Valentina Messina, consulente tecnico d'ufficio nella procedura di cui all'oggetto, in merito all'ordinanza del 05/02/2024 con la quale il G.E. ha disposto che la sottoscritta "...completi le operazioni di stima del compendio pignorato con riferimento ai lotti contrassegnati con i numeri 3-4-8, con riferimento ai quali il G.E. aveva conferito in data 19.05.2022 mandato integrativo ...", precisa quanto segue.

Con la predetta ordinanza era stata richiesta alla sottoscritta una relazione integrativa per rispondere:

- a) *Alle osservazioni e richieste di integrazione del creditore procedente (sintetizzate nelle note scritte depositate in data 2 maggio 2022); in particolare, nelle note il creditore procedente chiedeva al G.E. di sollecitare una più chiara presa di posizione, da parte del CTU, in merito alla commerciabilità dei cespiti pignorati viziati dalle difformità urbanistiche rilevate nella perizia estimativa*
- b) *Alle osservazioni del debitore (sintetizzate nelle note scritte depositate in data 4 maggio 2022), al fine di accertare se i lotti 3, 4, 8 siano regolarizzabili ed i costi analitici necessari per la loro regolarizzazione nonché il loro valore finale all'esito della regolarizzazione.*



Arch. Valentina Messina
Via Panoramica 1618, Cpl. "Villa Paradiso"
98168 Messina
Tel. 3473777945
e-mail valentina.messina@libero.it
valentina.messina@archiworldpec.it

LOTTO 8 (immobile in Giardini Naxos- fg. 8 part. 94 sub 329)

In merito all'immobile di cui al lotto 8, come riportato nella perizia depositata in data 29/06/2021, trattasi di un immobile assentito come monolocale insistente su una terrazza di proprietà esclusiva (gravata dalla servitù di passaggio eventuale per una scala d'emergenza del fabbricato) ma allo stato attuale privo di conformità a causa di un ampliamento che ha portato ad un consistente aumento di cubatura (da circa 71 m³ a 179 m³). Dagli accertamenti effettuati non risulta essere stata presentata alcuna istanza di sanatoria.

L'ampliamento è stato realizzato su tre dei quattro fronti dell'immobile, con la collocazione di un nuovo solaio di copertura posizionato al di sopra di quello esistente; quindi, i tre vani realizzati sul fronte N-E hanno un'altezza maggiore, dovuta al solaio sovrapposto, rispetto al vano principale (pressoché coincidente con lo spazio originario) che ha mantenuto il solaio preesistente.

Allo stato attuale non sussistono i presupposti per la regolarizzazione degli illeciti con una domanda di sanatoria edilizia straordinaria; da quanto potuto accertare, le difformità sono in contrasto con lo strumento urbanistico comunale.

Pertanto, come detto in sede di perizia, la commerciabilità del bene è imprescindibile dal ripristino dello stato assentito. Cioè, l'immobile potrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ma l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi.

In relazione alla richiesta di definizione dei "*costi analitici necessari per la regolarizzazione*", non si ritiene di poter procedere alla redazione di un computo specifico ma si ritiene di poter dare una quantificazione più che approssimativa dei costi inevitabili, cioè la demolizione di quanto realizzato aggiuntivamente ed il ripristino necessario. In particolare:

Demolizioni

- Rimozione pannelli di copertura e orditura a sostegno;



Arch. Valentina Messina
Via Panoramica 1618, Cpl. "Villa Paradiso"
98168 Messina
Tel. 3473777945
e-mail valentina.messina@libero.it
valentina.messina@archiworldpec.it

- Demolizione muratura esterna lato N-E, lato S-O e parte del lato N-O
- Demolizione tramezzi interni (tre vani sul lato N-E)
- Demolizione pavimento (tre vani sul lato N-E, vano d'ingresso e bagno)
- Rimozione di apparecchi sanitari

Ripristino

- Muratura esterna lato N-E, lato S-O e lato S-E (intonaco e tinteggiatura esterna ed interna)
- Infissi esterni (portoncino d'ingresso e finestra)
- Pavimentazione terrazza (compresa guaina isolante)
- Pavimentazione, rivestimento, collocazione sanitari (lavorazioni parziali)
- Revisione impianto elettrico ed idrico

Per tali opere si stima un importo pari a circa € 20.000,00

LOTTO 3 e LOTTO 4 (immobili in Taormina- fg. 3 part. 819 sub 3-4)

In merito ai lotti 3 e 4 la situazione risulta più complessa anche alla luce degli ultimi accadimenti (sui quali si tornerà in seguito) riscontrati e segnalati con nota del 24/02/2024.

I due immobili appartengono ad un fabbricato originariamente consistente in un piano terra e primo piano, oltre un vano con terrazzino al secondo piano; successivamente è stato ampliato il secondo piano (lotto 3) e realizzato il terzo piano (lotto 4). Per tali opere è stata presentata nel 1986 una istanza di sanatoria per abusi realizzati nel 1975. Nel 2005 l'istanza è stata integrata con allegati progettuali e nel 2009 con il certificato di conformità statica. Nel 2010 il Comune di Taormina ha rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria.

Come evidenziato nella perizia di stima, oltre che in successive note, la documentazione presente agli atti è lacunosa (tra l'altro, buona parte della documentazione è stata trovata solo in occasione dell'ultimo accesso alla



Arch. Valentina Messina
Via Panoramica 1618, Cpl. "Villa Paradiso"
98168 Messina
Tel. 3473777945
e-mail valentina.messina@libero.it
valentina.messina@archiworldpec.it

Soprintendenza); al progetto in sanatoria non è allegato nulla sullo stato preesistente, e negli allegati grafici mancano alcune misure necessarie per la verifica delle altezze consentite, oltre qualche svista nella rappresentazione grafica.

Sta di fatto che quanto rappresentato nel progetto assentito non è conforme a ciò che era stato realizzato.

Le difformità sono prevalentemente legate alle altezze riscontrate all'interno dei due immobili che risultano inferiori (a quanto necessario per l'abitabilità) in una parte dell'immobile al secondo piano e per l'intero immobile al terzo piano, mentre la distribuzione planimetrica è pressoché conforme. Ma va anche detto che la volumetria assentita sembrerebbe superiore a quella realizzata.

Sintetizzando, i due immobili sono stati realizzati abusivamente e sanati successivamente presumibilmente con carenza di verifiche.

Da quanto potuto apprendere a seguito degli accessi effettuati presso gli uffici competenti, secondo il Comune di Taormina la situazione è sanabile; la Soprintendenza BBCC non rilascia autorizzazioni in sanatoria ma in riferimento ad aumenti di cubatura.

Quindi, per quanto detto sopra, considerata l'anomalia legata al rilascio della concessione in sanatoria (presumibilmente con carenza di verifiche) e la perplessità legata alla volumetria assentita, si ritiene che gli immobili possano essere posti in vendita, anche se la commerciabilità è connessa a modifiche per la rimozione dei vizi.

Le difformità rilevate possono essere risolte con interventi adeguati che sicuramente implicano dei costi, non quantificabili dipendendo da una scelta progettuale che va oltre le competenze del ruolo del CTU, che però a parere della scrivente riducono ma non azzerano il valore degli immobili in oggetto.

Si ritiene inoltre che la vendibilità dei due immobili possa essere in qualche modo semplificata unificando i due lotti, cioè accorpando in un unico lotto di vendita



Arch. Valentina Messina
Via Panoramica 1618, Cpl. "Villa Paradiso"
98168 Messina
Tel. 3473777945
e-mail valentina.messina@libero.it
valentina.messina@archiworldpec.it

l'immobile al secondo piano e l'immobile al terzo piano, come locale di sgombero dell'appartamento sottostante. In tal modo, in assenza di soluzioni progettuali valide e vantaggiose, si potrà comunque agire, come soluzione limite, con interventi parziali per rendere agibile la porzione di immobile al secondo piano, là dove allo stato attuale non c'è l'altezza utile.

A completamento del quadro occorre riportare la situazione riscontrata a seguito dell'ultimo accesso effettuato in data 26/02/2024 e successivamente verificata presso il Comune di Taormina e la Soprintendenza di Messina.

Nel 2021 la società locataria degli immobili in Taormina ha ottenuto l'autorizzazione paesaggistica per il "Progetto di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi di unità immobiliari site al piano terra, piano primo e piano secondo di un edificio sito in Via Vecchio Macello n. 7. Foglio 3 part. 819 sub 1-2-3" e depositato una Comunicazione Inizio Lavori.

Il progetto prevedeva il rifacimento delle facciate (compresi i balconi) con l'apposizione di un sistema a cappotto termico ma il Corpo di Polizia Municipale di Taormina ha espresso *parere negativo all'esecuzione dei lavori previsti in quanto si sarebbe verificata la riduzione del limite minimo della carreggiata*.

I lavori vengono avviati e nel contempo viene presentato alla Soprintendenza un progetto in variante che prevedeva una *"riconfigurazione delle aperture esterne, realizzando bucatore di forma squadrata in luogo di quelle attuali con arco ribassato, e la sostituzione degli infissi esterni"*; l'autorizzazione paesaggistica è stata rilasciata nel 2022.

Premesso ciò, allo stato attuale i lavori non sono stati ultimati ma si è accertato che sono stati eseguiti interventi sull'intero fabbricato anche se il piano terzo (sub 4) era stato stralciato dal progetto di cui sopra.



Arch. Valentina Messina
Via Panoramica 1618, Cpl. "Villa Paradiso"
98168 Messina
Tel. 3473777945
e-mail valentina.messina@libero.it
valentina.messina@archiworldpec.it

Infatti, sono state rifatte le facciate (senza l'apposizione del cappotto termico) anche se manca la parte basamentale, le aperture esterne hanno mantenuto la forma originaria e gli infissi non sono stati sostituiti; tra l'altro è stata chiusa un'apertura dell'immobile al terzo piano (la finestra affacciava su Via Vecchio Macello). Manca la pavimentazione del balcone del sub 3 e del terrazzino del sub 4, e le lavorazioni sul tetto non sono ultimate. Da quanto potuto accertare, anche l'interno dei due immobili è interessato da lavori di ristrutturazione.

Di talchè, a seguito della situazione riscontrata e segnalata subito dal Custode giudiziario, in data 02/05/2024 è stata emessa una nuova ordinanza che *"Dispone il richiamo del CTU al fine di svolgere una nuova perizia alla luce della modifica integrale dello stato dei luoghi (interni ed esterni), posti in essere dalla società Altevolve s.r.l., relativamente agli immobili siti in Taormina"*.

Considerando che quest'ultima ordinanza si "sovrappone" alla precedente del 05/02/2024, la sottoscritta procederà alla redazione di una nuova perizia, riguardante il compendio di Taormina, che nell'aggiornamento contemplerà le decurtazioni che si riterranno necessarie anche alla luce dello stato di fatto attuale degli immobili stessi.

Messina, 11/06/2024

Il C.T.U.

Arch. Valentina Messina

