

TRIBUNALE DI CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE



CAUSA ISCRITTA AL N° 10417/2019 R.G.

Giudice Unico - **Dott. Mario Accardo**



Attore: [REDACTED], difeso dagli Avv.ti Laura Menghini e Maria Barone

Convenuti: [REDACTED], contumaci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U. - **Dott. Ing. Stefania Randazzo**



TRIBUNALE DI CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE

CAUSA ISCRITTA AL N° 10417/2019 R.G.

Giudice Unico - Dott. Mario Accardo



RELAZIONE C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 13 Gennaio 2021, il Giudice Unico Dott. Mario Accardo, presso il Tribunale di Catania, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Stefania Randazzo, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 6972, con studio in Catania in Via Montello n. 3, quale C.T.U. nella **Causa Civile** iscritta al n° 10417/2019 promossa dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (CT) il [REDACTED] e residente in [REDACTED], rappresentato e difeso dagli Avv.ti Laura Menghini e Maria Barone, **contro** la sig.ra [REDACTED] (CT) il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED], e la sig.ra [REDACTED] (CT) [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED], entrambe contumaci, per espletare il mandato a rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Descrivere con rilievi fotografici e planimetrici l'immobile indicato in citazione;*
2. *Accertare l'esistenza di eventuali illeciti edilizi;*
3. *Determinare il valore attuale del bene e predisporre un progetto di divisione in tre quote autonome, verificandone l'eventuale indivisibilità giuridica.*

Con ordinanza del 11/06/2021 il Giudice fissava al C.T.U. nominato il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni per trasmettere alle parti copia della relazione scritta, alle parti il termine di giorni 20 per trasmettere al consulente le loro osservazioni ed al C.T.U. ulteriori giorni 20 per il deposito in cancelleria della relazione di consulenza tecnica, disponendo che il C.T.U. presti il giuramento secondo le modalità di cui all'art.221, comma ottavo, legge n.77/2020, e ciò prima dell'inizio delle operazioni, e rinviava la causa all'udienza del 02/02/2022.



Dott. Ing. Stefania Randazzo

95126 Catania – via Giovannino, 7 – tel. 3334422628 – pec: stefania.randazzo@ingpec.eu



Avendo espletato tutte le operazioni necessarie per dare risposta al mandato conferito, è stata redatta la presente relazione.



MOTIVI DEL GIUDIZIO IN CORSO

Con atto di citazione del 15 maggio 2019, l'attore [REDACTED], comproprietario in comunione di beni insieme alle due sorelle [REDACTED] per le quote indivise di 1/3 ciascuno dell'immobile sito in Corso Italia n. 86 Paternò (CT), chiede lo scioglimento della comunione ereditaria del bene ricevuto a seguito della morte dei genitori, poiché vive da anni a [REDACTED] e non ha la possibilità di poter godere dell'immobile. L'attore a tal fine ha sollecitato [REDACTED] ad oggi contumaci, alla vendita dell'immobile senza trovare alcun consenso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 14/01/2021, tramite posta elettronica certificata, mi è pervenuta l'Ordinanza di nomina, emessa dal Giudice il 13/01/2021, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto, che veniva rinviata, tenuto conto dell'attuale grave emergenza sanitaria, all'udienza del 11/06/2021 (*Allegato 1 - Nomina C.T.U.*).

Per adempiere al mandato conferito, come disposto dal Giudice in ordinanza, in data 07/07/2021 ho depositato il verbale di giuramento in forma telematica in Cancelleria e, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari, ho scaricato il fascicolo telematico contenente la documentazione; dopo averla esaminata, ho fissato per il giorno 28/07/2021 alle ore 16.30 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa sito in Corso Italia n. 86 Paternò (CT), avendo avvisato parte attrice tramite pec del 07/07/2021 e parte convenuta tramite raccomandate del 08/07/2021 e facendo presente che: *“le parti potranno nominare eventuali propri consulenti fino all'inizio delle operazioni peritali”*.

Tramite nota di trattazione scritta, già depositata il 04/06/2021, gli Avv.ti Laura Menghini e Maria Barone, difensori dell'attore [REDACTED], nominavano consulente tecnico di parte il Geom. Alfio Russo, con studio in Paternò, Via Bengasi n. 8, pec: alfio.russo1@geopec.it.

Il giorno di inizio delle operazioni peritali presso Corso Italia Paternò (CT), in presenza delle parti intervenute, dopo aver appurato che il civico esatto di ingresso all'immobile è il n. 148 e non il n. 86 come riportato agli atti, ho dato avvio alle attività.



Dott. Ing. Stefania Randazzo

95126 Catania – via Giovannino, 7 – tel. 3334422628 – pec: stefania.randazzo@ingpec.eu



In tale occasione erano presenti:

- per parte attrice il CTP, già nominato, Geom. Alfio Russo;
- per parte convenuta nessuno si è presentato.

Si precisa che, non essendo presente nessuno dei tre proprietari dell'appartamento, l'accesso all'immobile è stato possibile solo alle ore 17.30 tramite [REDACTED]

Preso atto delle presenze, ho dato inizio alle operazioni peritali tendenti alla valutazione di quanto richiesto dal Giudice nell'Ordinanza di nomina e all'acquisizione di tutti gli elementi utili per redigere la presente relazione.

Ho preso visione dei luoghi ed ho eseguito il rilievo dell'immobile in questione rilevandone tutte le caratteristiche geometriche e costruttive e procedendo ad un accurato esame dello stato attuale delle opere. Ho corredato i rilievi eseguiti con la relativa documentazione fotografica.

Alle ore 18.00 ho chiuso le operazioni peritali della giornata riservandomi se necessario di procedere ad ulteriori sopralluoghi, previa comunicazione alle parti (*Allegato 2 - Verbale di sopralluogo*).

In data 29/07/2021 ho ricevuto il bonifico con l'acconto di € 600,00 da parte dell'attore [REDACTED]

[REDACTED] come stabilito dall'ordinanza del Giudice.

Tramite nota depositata il 05/08/2021 dagli avvocati di parte attrice, è stata comunicata la sostituzione dell'Avv. Barone Maria con l'Avv. Lombardo Roberto, a seguito di atto di rinuncia da parte dell'Avv. Barone.

In data 17/09/2021 mi sono recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Paternò per visionare ogni documento ritenuto utile in relazione all'immobile oggetto di causa.

In data 24/09/2021 mi sono recata presso l'ufficio del Catasto di Catania per acquisire la documentazione catastale originale relativa all'immobile interessato dalla causa.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO

A seguito degli accertamenti sui luoghi, dei rilievi eseguiti, dell'acquisizione della documentazione necessaria presso gli uffici pubblici e del successivo esame degli elementi raccolti, rispondo ai quesiti indicati dal Giudice nel mandato come di seguito indicato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Stefania Randazzo

95126 Catania – via Giovannino, 7 – tel. 3334422628 – pec: stefania.randazzo@ingpec.eu

1. Descrivere con rilievi fotografici e planimetrici l'immobile indicato in citazione

Il bene immobile oggetto del presente ricorso è costituito da un appartamento al primo piano di un edificio sito in Paternò (CT), Corso Italia n. 148, censito al Catasto fabbricati del Comune di Paternò al foglio 51, particella 1426, sub 16 (*Allegato 3 – Visura e planimetria catastale dell'immobile*).

Tale immobile appartiene in modo indiviso e in quote di possesso uguali all'attore [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/3) e alle convenute [REDACTED] [REDACTED], essendo loro pervenuto per successione legittima in morte dei genitori [REDACTED] [REDACTED], deceduta in data [REDACTED] [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] [REDACTED].

L'unità immobiliare, di tipo residenziale, si trova al primo piano di un edificio condominiale, realizzato agli inizi degli anni '80, sito in Corso Italia n. 148, zona centrale del Comune di Paternò. L'edificio è costituito da tre elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza ed è realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e tamponature in laterizi. Esso si trova in discrete condizioni di manutenzione ed è servito da ascensore e scala interna di accesso ai piani (*Foto 1, 2*).



Foto 1 – Edificio condominiale sito in Corso Italia 148, Paternò (CT)

Dott. Ing. Stefania Randazzo
95126 Catania – via Giovannino, 7 – tel. 3334422628 – pec: stefania.randazzo@ingpec.eu



Foto 2 – Ingresso edificio condominiale

L'immobile oggetto di causa ha accesso dal portone d'ingresso al civico 148 del Corso Italia, tramite la scala interna che conduce al piano primo (Foto 3, 4). Come rilevato durante il sopralluogo effettuato, esso è costituito da un ingresso, da un corridoio ad angolo che conduce ai vani (Foto 5, 6), da un vano soggiorno-pranzo e da due camere da letto, con balconi su un ballatoio esterno che si affaccia su Corso Italia (Foto 7, 8, 9, 10), da una cucina e da una lavanderia, con aperture su un ballatoio interno (Foto 11, 12, 13), da un servizio igienico con finestra e infine da un ripostiglio senza aperture (Foto 14, 15).

Tutti i vani presentano un'altezza netta di 3,00 m e la superficie totale rilevata è pari a circa mq 132,00 al netto delle tamponature esterne. A tale superficie si aggiungono mq 15,00 del ballatoio su Corso Italia e mq 9,00 del ballatoio interno.

Catastralmente l'unità oggetto di causa è contraddistinta dalla categoria A/2, ha una consistenza di 5,5 vani ed una superficie catastale di 133 mq, escluse aree scoperte.





Foto 3 – Scala di accesso ai piani dell'edificio



Foto 4 – Ingresso immobile oggetto di causa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Stefania Randazzo

95126 Catania – via Giovannino, 7 – tel. 3334422628 – pec: stefania.randazzo@ingpec.eu





Foto 5 – Vano di ingresso unità immobiliare



Foto 6 – Corridoio ad angolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Stefania Randazzo

95126 Catania – via Giovannino, 7 – tel. 3334422628 – pec: stefania.randazzo@ingpec.eu





Foto 7 – Vano soggiorno-pranzo



Foto 8 – Camera da letto



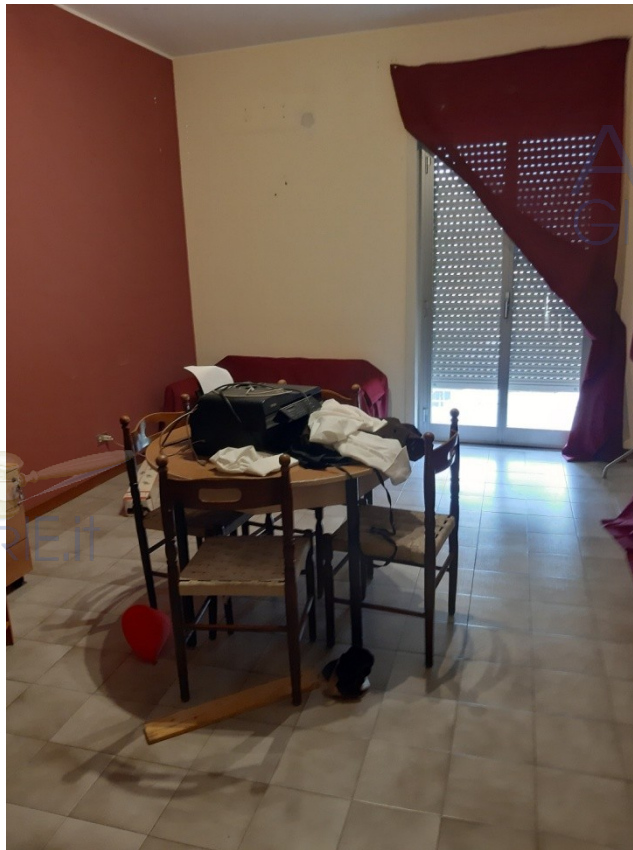


Foto 9 – Camera da letto



Foto 10 – Ballatoio su Corso Italia





Foto 11 – Cucina



Foto 12 – Lavanderia





Foto 13 – Ballatoio interno



Foto 14 – Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Stefania Randazzo

95126 Catania – via Giovannino, 7 – tel. 3334422628 – pec: stefania.randazzo@ingpec.eu





Foto 15 – Ripostiglio

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, internamente l'immobile è rifinito con pavimentazioni in monocottura di colore chiaro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore chiaro con avvolgibili in plastica e le porte interne sono in legno tamburato. I ballatoi esterni hanno una pavimentazione in clinker ceramico e ringhiere in ferro, che nel ballatoio su Corso Italia presentano riquadri con pannelli in lamiera bugnata.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e citofonico; in merito all'impianto di riscaldamento, nei vani interni risultano presenti i collettori di uscita e lungo la parete esterna del ballatoio della cucina è presente la batteria di partenza dei collettori, ma risultano mancanti sia i radiatori che la caldaia (Foto 16).

L'immobile attualmente non è abitato, ma viene utilizzato come deposito di materiale di lavoro

da parte della convenuta





Foto 16 – Batteria dei collettori sul ballatoio della cucina

2. Accertare l'esistenza di eventuali illeciti edilizi

Ai fini della regolarità urbanistica dell'immobile interessato dalla causa, dopo aver acquisito la necessaria documentazione presso l'Ufficio del Catasto e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, si evidenzia quanto segue.

L'immobile fa parte di un edificio condominiale, sito in Corso Italia 148 nel comune di Paternò, che è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 55 del 18/08/1982 e della variante rilasciata in data 11/07/1985.

A seguito dell'ultimazione dei lavori, è stato emesso il certificato di collaudo per opere in cemento armato, vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 28/03/1985 con posizione n. 18014, ed infine è stato rilasciato dal Comune di Paternò il certificato di abitabilità n. 333/1985 (*Allegato 4 – Certificato di abitabilità dell'immobile*).

Durante il sopralluogo effettuato ho potuto verificare la sostanziale corrispondenza tra quanto rilevato e quanto indicato nelle planimetrie del progetto approvato e nella planimetria catastale, non riscontrando apprezzabili variazioni né sui prospetti esterni, né sulle tramezzature interne e pertanto si può confermare la regolarità urbanistica dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Stefania Randazzo

95126 Catania – via Giovannino, 7 – tel. 3334422628 – pec: stefania.randazzo@ingpec.eu



3. Determinare il valore attuale del bene e predisporre un progetto di divisione in tre quote autonome, verificandone l'eventuale indivisibilità giuridica

Stima dell'immobile

Seguendo le indicazioni della nuova scuola estimativa italiana, la valutazione dell'immobile oggetto di causa è stata effettuata attraverso due diversi metodi di stima, il metodo sintetico ed il metodo analitico, determinando il valore finale attraverso la media dei valori ottenuti.

Il metodo sintetico di stima si basa su criteri di analogia e di comparazione, prescinde dalla produttività dell'immobile e si attua svolgendo opportune analisi comparative riferendosi ai valori di mercato riscontrati nella zona per fabbricati aventi caratteristiche similari, confrontandoli con quelli rilevati dall'Osservatorio immobiliare e adottando adeguati coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche particolari e dello stato di conservazione e manutenzione.

Il metodo analitico di stima utilizza l'accertamento di un reddito che l'immobile è in grado di produrre per poi risalire al valore capitale corrispondente, mediante processi di capitalizzazione. Di seguito sono riportate le stime dell'unità immobiliare attraverso i due metodi elencati.

Stima sintetica

Da informazioni assunte sul posto sulle compravendite effettuate, dalle offerte pubblicate nei quotidiani della provincia di Catania e nei siti specializzati per il mercato immobiliare (OMI), si è rilevato che, nella zona urbana in cui sorge l'immobile, il prezzo attuale di mercato per abitazioni di caratteristiche analoghe oscilla tra i valori unitari di 650,00 – 950,00 €/mq. Per l'immobile in questione si assume il valore di €/mq 800,00 e, considerate le sue condizioni abitative, tale valore viene affetto da un coefficiente correttivo pari a 0,90.

La superficie a cui viene applicato il valore unitario è quella totale dell'immobile al netto delle tamponature esterne, che è pari a mq 132,00 circa, cui si aggiunge la superficie dei ballatoi, pari a mq 24,00, che viene affetta da un coefficiente riduttivo pari a 0,25, ottenendosi così una superficie totale dell'immobile pari a: $\text{mq } (132,00 + 24,00 \times 0,25) = \text{mq } 138,00$.

Il valore totale dell'immobile (V_s) risulta pertanto:

$$V_s = \text{mq } 138,00 \times \text{€/mq } 800,00 \times 0,90 = \text{€ } 99.360,00$$

Stima analitica

Si procede in modo analitico attualizzando ad un opportuno saggio di riferimento i redditi ordinari, medi e continuativi che l'immobile è in grado di produrre. Per l'immobile in questione, prendendo a riferimento i valori di locazione attuali rilevati per abitazioni di caratteristiche analoghe e per la

stessa zona dell'unità in oggetto e considerate le condizioni in cui si trova l'immobile, si assume un canone locativo pari a € 350,00 mensili con il conseguente reddito lordo annuo pari a € 4.200,00.

Detraendo le spese a carico del proprietario (manutenzione, imposte, ammortamento, amministrazione) che si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito netto annuo da considerare a base della capitalizzazione ammonta a € 2.940,00.

Il saggio di sconto da adottare per la capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato, della zona, dello stato di conservazione e dell'epoca di realizzazione, si può assumere pari al 3%.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile (V_a) risulta:

$$V_a = € 2.940,00 / 0,03 = € 98.000,00$$

Valore dell'immobile

La media dei valori ottenuti con i due diversi metodi di stima risulta:

$$V_m = (99.360,00 + 98.000,00) / 2 = € 98.680,00$$

e si assume in conto tondo il valore:

$$V = € 99.000,00$$

Progetto di divisione e formazione delle quote

In merito all'eventuale predisposizione di progetti di divisione e alla relativa formazione delle quote da attribuire in natura a ciascuna delle parti, provvedendo così allo scioglimento della comunione ereditaria, si segnala che l'immobile in oggetto, per le sue tipologie e caratteristiche, non è suscettibile di frazionamenti e divisioni in più unità immobiliari autonome da attribuire alle parti. Non è pertanto possibile procedere a un progetto di divisione dell'unità in tre parti e alla formazione delle relative quote autonome.

Si ritiene invece più utile procedere alla vendita dell'immobile e all'attribuzione del ricavato alle parti in base alle rispettive quote di possesso. Allo stesso modo ciascuno dei tre proprietari, volendolo, potrà procedere all'acquisizione dell'intero immobile per l'importo stimato, pagando agli altri due proprietari il corrispettivo delle loro quote di possesso. Si perverrà così allo scioglimento della comunione ereditaria.



OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI DELLE PARTI

In data 02/10/2021 ho inviato, via posta elettronica certificata, copia della bozza di relazione di consulenza tecnica ai difensori delle parti, invitando a proporre eventuali osservazioni e rilievi entro il termine di 20 giorni dalla presente come fissato in Ordinanza dal Giudice.

Entro tale data non ho ricevuto alcuna nota alla bozza di relazione di consulenza inviata, che pertanto diventa definitiva.

ALLEGATI

Documenti ed elaborati allegati alla presente relazione:

- *Allegato 1, Nomina C.T.U.;*
- *Allegato 2, Verbale di sopralluogo;*
- *Allegato 3, Visura e planimetria catastale dell'immobile;*
- *Allegato 4, Certificato di abitabilità dell'immobile.*

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato conferito, si rassegna la presente relazione con i relativi allegati.

Catania, 25/10/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Stefania Randazzo

