

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. NOMINATO:

Dott.sa Cons. Geom. Dora Coniglione

Tipo di procedimento: **Contenzioso**

Numero di Ruolo Generale: **14817/2016**

Giudice Relatore: **Dott.sa Maria Paola Sabatino**

C.T.U. nominato dal Giudice: **Dott.sa Cons. Geom. Dora Coniglione**

Parti del procedimento:

Attore principale: sig.re [REDACTED]

Avv. Maria Catania

Convenuto principale: sig.re [REDACTED]

Avv. Alfio Franco Amato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

1. Premessa pag. 1
2. Svolgimento dei quesiti pag. 2
3. Risposta alle Note al C.T.U. pag.14
4. Conclusioni pag. 15

ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica con individuazione delle prese su elaborato grafico;
- B. Ispezione ipotecaria del 21/11/2019 sull' immobile in oggetto;
- C. Dichiarazione di Successione del 17/03/2008 registrata al num. 583/27 e trascritta in data 06/04/2009;
- D. Ricevute spese sostenute per il Rilascio della Concessione edilizia in sanatoria;
- E. Risultati del calcolo automatizzato interessi legali, basato sugli Indici ISTAT dei prezzi sulle spese di Sanatoria e su prestito del de culus al figlio ██████████
- F. Consultazione on line della banca dati OMI per il comune di Paternò;
- G. Certificato di Concessione edilizia in Sanatoria n.3202 del 29 Settembre 2014;
- H. Elaborati grafici di progetto approvati con la Concessione in Sanatoria relativa all'immobile in oggetto;
- I. Planimetria catastale dell'immobile in oggetto e dichiarazione di non conformità allo stato attuale del Geom. Granata Salvatore;
- J. Attestazione di prestazione energetica.

APPENDICI

- A. Verbale di Inizio delle operazioni peritali ;
- B. Ricevute Consegna delle comunicazioni inviate via pec;
- C. Richiesta di rinvio deposito relazione;
- D. Note al C.t.u. a firma del C.T.P. Geom. Granata e dell'avv. Maria Catania;

1. Premessa

In data 15.07.2016, l'avv. Maria Catania depositava atto di citazione nei confronti dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per conto del fratello il sig.re [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente.

Il ricorrente, in virtù della successione della madre, la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi deceduta in data [REDACTED] ha ereditato insieme ai due fratelli un immobile sito a Paternò in Via Napoli 47 al piano terra per il quale avrebbe provveduto a presentare richiesta di concessione in sanatoria ex L.724/94, sostenendo per intero i costi per il disbrigo della pratica e il versamento degli oneri per un totale di € 10.884,20. Pertanto, non avendo ottenuto alcun rimborso delle spese sostenute, nonostante il diritto sancito dall'ex art.723 c.c., il sig.re [REDACTED] cita in giudizio i due fratelli con la richiesta di ordinare la divisione giudiziale dell'immobile e disporre C.T.U. al fine di determinare la sua consistenza attuale e redigere un progetto di divisione.

A scioglimento della riserva assunta in udienza in data 11.06.2019 l'ill.mo Giudice, Dott.ssa Mariapaola Sabatino, letti gli atti e le richieste delle parti, ritiene opportuno nominare un C.T.U. In materia di divisione ereditaria, pertanto convoca la sottoscritta Dott.ssa Cons. Geom. Dora Coniglione per effettuare il giuramento di rito.

Alla stessa veniva affidato il termine di novanta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza per trasmettere la relazione peritale alle parti ; nonché a quest'ultime il termine di giorni trenta entro il quale trasmettere al c.t.u. le osservazioni sulla relazione, ed infine il termine di ulteriori giorni venti per il deposito della relazione definitiva da parte del C.t.u., contenente le eventuali osservazioni delle parti e una sintetica valutazione delle stesse; infine si disponeva un anticipo di € 400,00. a carico di tutte le parti in solido da versare prima dell'inizio delle operazioni peritali.

La sottoscritta, **Dott.ssa Cons. Geom. Dora Coniglione**, ricevuta la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento in oggetto, nei giorni successivi si recava presso la Cancelleria della III sezione del Tribunale di Catania per compiere il giuramento di rito.

In seguito a regolare comunicazione tramite pec alle parti la sottoscritta in data 6 Luglio del corrente anno dava inizio alle operazioni peritali recandosi sui luoghi.

Erano presenti: il sig.re [REDACTED] e il suo legale rappresentante l'avv. Maria Catania e il sig.re [REDACTED] che si rifiuterà di firmare il verbale a fine sopralluogo.



2. Svolgimento dei quesiti

Sulla scorta degli elementi disponibili e di quelli raccolti nel corso delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico conferitomi, il sottoscritto CTU procede alla stesura, per punti, della presente relazione, rispondendo ai seguenti quesiti:

- **1) verifichi l'attuale appartenenza dei beni da dividere alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**

Sulla scorta di quanto riscontrato dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 21/11/2011 (Allegato B) l'immobile oggetto della presente relazione sito in Via Napoli a Paternò ed identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio n. 61 part. 3324 sub.1 risulta di proprietà di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Residente in [REDACTED]
Proprietà : 1/3 (della piena proprietà)
- [REDACTED], nato a [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Residente in Via [REDACTED]
Proprietà : 1/3 (della piena proprietà)
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Residente in Via [REDACTED]
Proprietà : 1/3 (della piena proprietà)

La titolarità deriva dalla :

Dichiarazione di Successione del 17/03/2008 registrata al num. 583 al num.27 e trascritta in data 06/04/2009 R.G.n.21472, R.P. n.13420 per Passaggio causa di morte di [REDACTED] avvenuto in data [REDACTED] (Allegato C);

preceduta da: "Atto di Donazione con riserva di usufrutto" rogato dal Notaio in Paternò Luigi Lo Jacono in data 04/11/1983 ai nn. 125546 Rep. 18903 .



- **2) li descriva dandone rappresentazione grafica e fotografica;**

L'immobile in oggetto della presente relazione è un'abitazione al piano terra sita in via Napoli n.47 identificata al Catasto al foglio n.61 part. 3324 sub.1 cat.A2, classe 2, cons. 8 vani, rendita €495,80

La zona di ubicazione è semicentrale; a pochi centinaia di metri si trovano una piazza con una zona verde di recente realizzazione. Nelle vicinanze si trova inoltre la sede di importanti servizi pubblici come la scuola materna Michelangelo Buonarroti o luoghi di culto come la Chiesa Santa Maria della Scala oltre a vari esercizi commerciali come supermercati, farmacia, panifici, bar ecc..

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza

Il fabbricato di appartenenza dell'immobile in questione è un edificio risalente a una quarantina di anni fa costituito da due piani fuori terra. Questo confina: ad Ovest con la via Napoli mentre a Nord, Sud ed Est con edifici di altra proprietà.

La struttura portante dell'edificio è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato; le pareti di tamponamento esterne sono in laterizi forati; la copertura è a terrazzo. Da una esame preliminare si può ritenere che lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre pertanto necessiterebbe di opere di ristrutturazione: la facciata su Via Napoli è rivestita da intonaco cementizio e zoccolatura in "mattonellato" in evidente stato di degrado; gli ingressi al piano terra sono costituiti da un portoncino a doppia anta e da un cancello in ferro dal quale si accede al garage.

Caratteristiche dell'immobile:

Il suddetto immobile ha una superficie utile totale di circa 210 mq. ed un'altezza interna di ml. 4,08. Da una prima analisi si può dedurre che l'immobile risulta disabitato e privo di allaccio elettrico. Dalla saletta d'ingresso (vedi All.A foto nn. 9,10) attraverso un lungo corridoio si accede al resto dell'appartamento così costituito: a) sul lato a Nord si trovano tre vani di cui una camera da letto, una cucina, un ripostiglio e un piccolo bagnetto, b) sul lato opposto due ripostigli e un grande vano adibito a garage e deposito. A quest'ultimo si accede anche dal cancello carrabile su Via Napoli. La zona del suddetto locale che si affaccia sulla Via Napoli si presenta con le pareti e il soffitto lasciati al grezzo senza intonaco di rivestimento né rifinitura superficiale; a differenza del resto della stanza che invece si presenta con le pareti tinteggiate e il lampadario al soffitto (vedi All. A foto nn.6,7,8). Procedendo sul lato a Sud dell'appartamento si incontrano altri due vani adibiti a



deposito privi di apertura verso l'esterno. Non è stato possibile rilevare l'interno o effettuare riprese fotografiche per la mancanza di luce artificiale. Lungo l'asse verticale dell'immobile all'opposto del vano ingresso si trova un piccolo stanzino anch'esso destinato a ripostiglio (vedi foto n.12). Avanzando lungo il lato a Nord dell'edificio si trova un ampio vano privo anch'esso di finestre verso l'esterno ma dotato di una apertura rettangolare sulla parte alta della parete comunicante con il vano adiacente. La stanza si presenta in parte arredata con mobili da soggiorno e in parte occupata da imballaggi vari. (vedi foto nn.13,14)

Il vano successivo è una cucina abitabile con una superficie utile di circa mq 20 (vedi foto n.15); al suo interno si trovano: un piano lavoro con lavello, un piano cottura con forno, dei pensili a doppia anta, un frigorifero, un tavolo con quattro sedie in legno e un mobile per televisore; il rivestimento delle pareti in maiolica e la pavimentazione in gress si presentano in discrete condizioni così come le pareti intonacate. Il suddetto vano presenta un'apertura comunicante con un piccolo pozzo luce interno (vedi foto n.16,17,18). Quest'ultimo occupa una superficie di circa 5 mq e ha un'altezza complessiva pari a quella di tutto l'edificio. Attualmente le pareti al piano terra si presentano rivestite in maiolica decorata e al suo interno si trova una lavatrice e un piccolo piano cottura portatile. Sullo stesso pozzo luce si affacciano anche un bagnetto attiguo al vano cucina e un vano adibito a camera da letto. Il suddetto bagnetto occupa una superficie di circa 3 mq (vedi foto nn.19,20); al suo interno si trovano: un lavabo, un wc, un bidè, una doccia e uno scaldabagno elettrico; le pareti sono rivestite in maiolica decorata fino a due metri di altezza. Lo stato di conservazione complessivo è mediocre: sul soffitto si possono notare gravi danni dovuti all'umidità e anche gli apparecchi igienici si presentano obsoleti.

Infine procedendo lungo il corridoio si incontra il vano letto: questo presenta una finestra a doppia anta che si affaccia sul pozzo luce (vedi foto n.11); al suo interno si trovano un letto matrimoniale, un armadio, un comò e altri mobili imballati. Anche qui si riscontra la presenza di danni alle murature dovuti con ogni probabilità alla presenza di umidità di risalita, in particolare lo si evince dalla lesione lungo l'angolo della parete a Nord accanto alla finestra (vedi foto n.23). Altre prove evidenti della presenza di fenomeni di umidità di risalita si trovano nella parte bassa delle pareti del corridoio in prossimità dello zocchetto e della base dei pilastri (vedi foto n.22).

In conclusione lo stato di conservazione generale dell'appartamento è mediocre pertanto risulterebbe opportuno prevedere delle opere di manutenzione straordinaria allo scopo di: eliminare le cause dei suddetti fenomeni di risalita, ripristinare le murature danneggiate ,



rifare gli intonaci ammalorati esternamente ed internamente incluse le zone lasciate a grezzo, sostituire i rivestimenti a parete e gli infissi usurati ecc. Infine converrebbe ripristinare anche gli impianti attualmente in disuso.

Infine dal confronto fra i rilievi metrici effettuati e i documenti ufficiali acquisiti si è riscontrata l'assenza di un tramezzo di separazione fra il locale garage e il vano adiacente ad Est. Tale tramezzo delimitante la superficie del garage risulta indicato sia nella planimetria catastale che nel progetto depositato al Comune di Paternò a corredo della Domanda di Concessione in Sanatoria.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente.

- **3) predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro tenuto conto delle spese di sanatoria e del prestito di € 8.000,00 ricevuto dall'attore da parte del cuius;**

Nella redazione del seguente progetto di divisione inerente all'immobile suddetto, il C.T.U., ha tenuto conto delle disposizioni di legge in ambito di "Divisione di beni" (rif. Giuridico: "Titolo IV della Divisione" art. dal 713 al 768 del c.c.) per cui:

Nel caso di divisione "giudiziale" ciascun coerede ha diritto alla sua parte dei beni in natura; tuttavia nel caso in cui nell'eredità vi sono dei beni immobili non comodamente divisibili e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, come nel caso degli immobili oggetto della presente relazione, si procede secondo quanto esposto dall'art. 720 del Codice Civile: "..... **essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione.**".

Vale a dire che i beni in questione devono essere suddivisi nella porzione di uno dei coeredi o di più coeredi che siano disposti a continuare la comunione, altrimenti saranno venduti all'incanto ed il denaro ricavato viene diviso in proporzione alle quote di relativa spettanza. Se le porzioni non corrispondono esattamente al valore delle quote ereditarie, chi ha avuto la porzione di valore eccedente, è tenuto a pagare agli altri la differenza in denaro (conguaglio).

La stima dei beni per la formazione delle quote deve farsi con riferimento al loro stato e valore venale attribuitoli nella dichiarazione di successione.

Elenco degli eredi legatari del "De Cuius", Terranova Carmela, nata il 04/02/1920,



deceduta il 17/03/2008 (vedi App. C):

- figlio vivente(A): [redacted] nato a [redacted]
- figlio vivente(B): [redacted] nato a [redacted]
- figlio vivente(C): [redacted] nato a [redacted]

da cui si deduce che le quote di eredità sono divisibili nella misura :

1/3 figlio A;

1/3 figlio B;

1/3 figlio C;

Prima di procedere alla formazione delle quote di successione bisogna premettere che :

a) l'asse ereditario è costituito dall'immobile ereditato dal de cuius sito in **Via Napoli n.47 a Paternò identificato al Catasto al foglio 61 part.3324 sub. 1, categoria A/2 classe 2 cons. 8 vani rend. 495,80**; così come attestato dalla Dichiarazione di Successione per mortis causa della sig.ra [redacted] aperta il [redacted] e presentata il [redacted]

b) In data 1/03/1995 per l'immobile suddetto fu presentata Domanda di Concessione in Sanatoria dalle sig.re [redacted] e [redacted] con prot. 7674-7675, lasciando incompiuta la pratica.

Pertanto anni dopo, il sig.re [redacted] avrebbe provveduto in seguito alla notifica ricevuta da parte dell'Ufficio di competenza del Comune di Paternò e al successivo avviso di annullamento della pratica, a sostenere per intero i costi per il disbrigo della documentazione mancante e per i versamenti degli oneri dovuti non ancora versati.

A tal proposito si precisa che l'importo per il contributo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione previsti per il rilascio della concessione era di € 8.935,00.

Quindi alla data del Rilascio della Concessione in sanatoria da parte dell'ufficio competente del Comune di Paternò, avvenuta il 29 Settembre 2014 risulterebbe che il sig.re [redacted] ha sostenuto una spesa totale di € 10.884,20 (vedi Allegato D), così ottenuta:

| | |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Versamento a conguaglio obl. del 29/12/2010 + sp. post. | € 479,60 |
| Versamento a conguaglio comune del 28/03/2011+sp.post. | € 479,60 |
| Bonifico effettuato in data 09/05/2013 +spese | € 4.504,00 |
| Bonifico effettuato in data 18/07/2014+spese | € 4.439,00 |
| Marche da bollo del 03/10/2014 | € 48,00 |
| Diritti trascrizione Concessione edilizia del 3/10/2014 | € 294,00 |

Acconto competenze tecn. fatt.30/08/2014 Geom. Granata- € 250,00
 Saldo competenze tecn. fatt. 10/10/2014 Geom. Granata- € 350,00
TOTALE € 10.884,20

a cui bisogna aggiungere gli interessi legali calcolati alla data odierna (31 Ottobre 2019) pari a € 409,07 (vedi Allegato E) .

c) Infine si prende atto come indicato nel quesito c del mandato che il sig.re [REDACTED]

[REDACTED] abbia ricevuto in prestito dalla de cuius la somma di € 8.000,00, a cui bisogna aggiungere anche in questo caso gli interessi legali calcolati all'apertura della dichiarazione di successione del 17/03/2008 pari a € 1.256,83 (vedi Allegato E).

In virtù delle premesse sopra esposte si può redigere la seguente tabella per il calcolo delle quote divisorie:

| EREDE | QUOTA DI DIRITTO | CONGUAGLI | QUOTA DI FATTO |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Figlio (A) | 1/3 dell'immobile ereditato sito in Via Napoli n.47 p.terra | Da avere: +€ 7.528,79 (2/3 spese sostenute per Sanatoria pari a € 10.884,12 + € 409,07 interessi legali) Da dare: -€ 6.171,22 (2/3 del prestito avuto dal de cuius di €8.000,00 + € 1.256,83 di Interessi legali) | 1/3 dell'immobile suddetto + (più) €1.357,57(conguaglio)dai figli (B)e (C) |
| Figlio (B) | 1/3 dell'immobile ereditato sito in Via Napoli n.47 p.terra | Da avere: +€ 3.085,61 (1/3 del prestito all'attore da parte del de cuius) Da dare: - € 3.764,39 (1/3 delle spese sostenute per la Sanatoria inclusi di interessi legali) | 1/3 dell'immobile suddetto – (meno) €678,78(conguaglio) al figlio (A) |
| Figlio | 1/3 dell'immobile | Da avere: | 1/3 dell'immobile |



| | | | |
|-----|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| (C) | ereditato sito in Via Napoli n.47 p.terra | +€ 3.085,61 (1/3 del prestito all'attore da parte del de cuius) Da dare: - € 3.764,39 (1/3 delle spese sostenute per la Sanatoria inclusi di interessi legali) | suddetto – (meno) €678,78(conguaglio) al figlio (A) |
|-----|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

- **4) ove ibeni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;**

Per “comoda divisibilità” si intende non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell’immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale perda il minimo possibile dell’originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

“Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l’originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell’intero” (Cfr., tra le tante, Cass. 1993 n. 8805; Cass. 1985 n. 2305; Cass.1987 n. 4233).

Così, ad esempio, si ha comoda divisibilità allorquando i diversi beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, risultino sufficientemente spaziosi, ed allorquando non si costituiscano servitù a carico di nessuna delle porzioni (per esempio nel caso in cui ciascuna porzione di appartamento sia dotata di autonomo ingresso).

Del pari, esclude la comoda divisibilità la necessità di affrontare spese eccessivamente gravose per rendere autonome le porzioni, in rapporto al risultato che si persegue e, quindi, innanzitutto con riferimento al valore del bene.

In base a quanto si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo sui luoghi l’immobile in oggetto secondo il parere del C.T.U. non risulterebbe comodamente divisibile in quanto la conformazione dell’immobile e la distribuzione attuale degli spazi interni con ogni provabilità non permetterebbe di realizzare una divisione equa senza realizzare servitù a



carico di una o più delle porzioni spettanti ai coeredi oltre al fatto che per realizzare le stesse porzioni e renderle abitabili si dovrebbero affrontare diverse spese di ristrutturazione.

Considerato che lo scopo della stima è di determinare il più provabile valore di mercato del bene in esame, (cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra quelli possibili di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato) al fine di superare le incongruenze che potrebbero sorgere nella valutazione del presunto valore si è ritenuto opportuno procedere alla stima facendo la media dei valori ricavati applicando i due diversi metodi dell'estimo classico: a) stima per via sintetica b) stima per via analitica .

Pertanto come da mandato il C.T.U. ha proceduto alla determinazione del valore di mercato del bene.

A) APPLICAZIONE STIMA SINTETICA (metodo parametrico).

Questo metodo si risolve con il confronto immediato del bene con altri simili, congruamente rapportati mediante coefficienti correttivi che tengono conto della diversa ubicazione, del tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, del diverso stato di conservazione e manutenzione e in generale di tutte quelle caratteristiche che possono influenzare il prezzo di mercato.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti studi ed Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche della generica conoscenza del mercato in zona e delle condizioni generali, sopra riportate, in cui si trova l'immobile.

Quale parametro di riferimento principale della nostra stima si considerano i metri quadrati relativi alla superficie commerciale pari a 216 mq così calcolati:

| Superfici | Mq effettivi | Mq ragguagliati * |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| A) Principali coperte | | 206(*110%) |
| Sup. utile fuori terra (con maggiorazione del 10% per il calcolo delle mura perimetrali) | 187 | |
| B) Superficie scoperta esclusiva | 4,77 | 1,90(*40%) |



| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| Cortile interno (calcolati fino alla superficie commerciale di mq 25) | | |
| C) Garage | 26 | 7,8(+30%) |
| | | |
| SUP.COMMERCIALE (C) | | 216 |

Da ricerche effettuate sugli studi di settore e i borsini immobiliari locali risulta che: il valore di mercato per una abitazione con caratteristiche simili a quella in oggetto ricadente in zona semicentrale a Paternò varia fra un valore minimo di 550,00 €/mq ad un valore massimo di 760,00 €/mq (vedi Allegato F). Nel nostro caso viste le caratteristiche dell'immobile in questione e la presenza di un locale garage ad esso annesso si è ritenuto opportuno considerare quale provabile valore di mercato unitario €660,00/mq pari alla media dei suddetti valori di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che permettono di correggere le quotazioni medie dei borsini immobiliari per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

| Caratteristiche | Modalità | Coeff. Differenziazione |
|---------------------------------|----------------|-------------------------|
| Tipologia | Casa singola | 1,04 |
| Vetustà | Più di 40 anni | 0,8 |
| Finiture | Economiche | 0,9 |
| Manutenzione | Scadente | 0,95 |
| Ascensore | Non utile | 1 |
| Servizio igienico | Singolo | 0,90 |
| Riscaldamento | Assente | 0,80 |
| Infissi esterni | Con persiane | 1,03 |
| Finestrature | Vetro singolo | 0,98 |
| Garage | Box | 1,10 |
| Esposizione | Strada | 0,90 |
| Coeff. Globale unico (K) | | 0,51 |

GIUDIZIARIE.it



Pertanto, secondo la seguente formula del procedimento sintetico-comparativo:

$$V = C \cdot V_m \cdot K$$

dove **V** è il probabile valore di mercato del bene;

C è la Superficie commerciale del bene espressa in metri quadrati;

V_m è il valore medio di mercato;

K è il coefficiente Globale unico.

| Valore di mercato €/mq | Coeff. Globale unico | Valore Unitario €/mq |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| 660,00 | 0,51 | € 336,60 |

| Valore Unitario €/mq | Sup. commerciale mq | Valore stimato (A) |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| 336,60 | 216 | € 72.705,60 |
| Arrotondando all'Euro | | € 73.000,00 |

B) APPLICAZIONE STIMA ANALITICA (capitalizzazione del reddito).

Attraverso questo metodo si determinerà il valore del bene sulla base del canone annuo e decurtato dalle spese.

E' un procedimento indiretto che si esplica attraverso la capitalizzazione dei redditi.

Per capitalizzazione dei redditi si intende l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale o reddito ordinario futuro dell'immobile dividendo il reddito netto che il capitale produce per un saggio che definiremo saggio di capitalizzazione in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Dove **V_m** è il probabile valore di mercato del bene;

R_n reddito netto annuo;

r saggio di capitalizzazione.

Per saggio di capitalizzazione si intende il tasso annuale di rendimento dell'investimento immobiliare; nell'ambito estimativo permette di determinare il valore futuro di un immobile.

Da ricerche effettuate sugli studi di settore e i borsini immobiliari locali risulta che: il valore di locazione per una abitazione con caratteristiche simili a quella in oggetto ricadente in zona semicentrale a Paternò varia fra un 1,90 €/mq e 2,60€/mq (vedi Allegato F).

Nel nostro caso viste le caratteristiche dell'immobile in questione e la presenza di un locale garage ad esso annesso si è ritenuto opportuno considerare quale provabile valore di

locazione unitario €2,30/mq, pari alla media fra i suddetti valori di riferimento; pertanto avremo:

| Valore di locazione €/mq | Sup. commerciale mq | Reddito lordo mensile |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| 2,30 | 216 | € 486,00 |

| Reddito lordo mensile | Mesi | Reddito lordo annuale |
|-----------------------|------|-----------------------|
| 486,00 | 12 | € 5.832 |

Pertanto per ottenere il reddito netto annuo (Rn) si dovranno apportare le decurtazione percentuali relative alle seguenti spese:

| | Minimo | Massimo | Media | Immobile |
|---------------|--------|---------|-------|------------|
| Manutenzione | 4% | 8% | 6% | 5% |
| Servizi | 5% | 8% | 6,5% | 5% |
| Inesigibilità | 1% | 3% | 2,5% | 1% |
| Ammortamento | 1% | 3% | 2,5% | 1% |
| Imposte | 8% | 15% | 12,5% | 8% |
| Totale | | | | 20% |

| Reddito lordo annuale | Detrazione 20 % | Reddito netto ann. (R) |
|-----------------------|-----------------|------------------------|
| € 5.832 | €1.166,40 | € 4.665,60 |
| Arrotondando all'Euro | | € 4.670,00 |

Secondo gli studi di settore che mettono in relazione i prezzi di vendita e di affitto delle diverse tipologie immobiliari per calcolare il loro rendimento lordo, il saggio di capitalizzazione medio per l'anno 2018 nella provincia di Catania per immobili di tipo residenziale si attesta al 3,00%.

| Saggio di capitalizzazione medio (r) | % |
|--------------------------------------------------|------|
| Immobili residenziali nella provincia di Catania | 3,00 |

Secondo la formula

$$Vm = Rn / r (\%)$$

| Reddito annuale (Rn) | Saggio di cap. medio (r)% | Valore stimato (C) |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| € 4.670,00 | 3,0 % | € 155.666,00 |
| Arrotondando all'Euro | | € 156.000,00 |

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

| | |
|--------------------|--------------|
| Valore stimato (A) | € 73.000,00 |
| Valore stimato (B) | € 156.000,00 |
| Media (A+B):2 | € 114.500,00 |
| ARROTONDATO | € 115.000,00 |

Pertanto, considerato l'attuale stato di conservazione dell'immobile (in particolare del locale garage mancante della parete di confine con il vano adiacente ad Est), al valore così ottenuto bisognerà detrarre gli oneri economici per riportare l'immobile alla situazione approvata con Concessione Edilizia fra cui: la presentazione di pratica urbanistica (C.I.L.A.), onorario del tecnico incaricato alla progettazione e direzione dei lavori, importo delle opere di ripristino delle pareti interne ecc.; la cui somma è stimabile intorno a €6.000,00.

Quindi si può concludere che uno dei più provabili valori di mercato attribuibili all'immobile in oggetto sito in Via Napoli al n.47 a Paternò sia pari a € 108.000,00, così ottenuto €115.000,00- € 6.000,00 = € 108.000,00

- **5) in caso di quotista di maggioranza determini il conguaglio in caso di richiesta di attribuzione;**

Nel caso in oggetto non esiste un quotista di maggioranza in quanto i compartecipati all'asse ereditario sono gli unici tre figli del de cuius.

- **6) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.47/85 ;**

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'ufficio tecnico del Comune di Paternò la stessa ha potuto verificare quanto di seguito riportato.

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò attualmente in vigore, l'immobile in oggetto ricade in Zona Residenziale consolidata.

Come precedentemente premesso, in data 1/03/1995 per lo stesso fu presentata Domanda di Concessione in Sanatoria dalle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] con prot. 7674-7675 a cui si allegava progetto architettonico con pianta e prospetto.

In data 29 Settembre 2014 il Comune di Paternò, rilevato dagli accertamenti eseguiti che le opere abusive erano suscettibili di sanatoria, visto il Parere favorevole Igienico-Sanitario espresso in data 08/03/2004, il certificato di idoneità statica depositato il 02/01/1997 n.1/97, e verificato il versamento delle oblazioni dovute oltre gli interessi e del contributo per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, rilascia ai sig.ri: [REDACTED] e [REDACTED] attuali proprietari dell'immobile, la Concessione edilizia in Sanatoria n.3202 (vedi Allegato G).

Esaminati gli elaborati grafici di progetto depositati a corredo della Domanda di Concessione in sanatoria (vedi Allegato H) e considerato lo stato dei luoghi sopra descritto, si riscontra quanto già dichiarato da parte attrice nella figura del perito di parte il Geom. Granata Salvatore in data 9 Giugno 2017 e cioè che la planimetria catastale dell'immobile depositata il 13/12/1975 in oggetto non è conforme allo stato attuale (vedi Allegato I).

Infine si precisa che in data 10 Giugno 2017 è stata depositata l'attestazione di prestazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto. Il suddetto attestato ha validità di dieci anni (vedi allegato J).

3. Risposta alle Note:

In merito alle osservazioni esposte nelle Note redatte da parte attrice a firma del C.T.P. Geom. Salvatore Granata e dell'Avv. Maria Catania (Appendice D) si precisa quanto segue :

Il C.t.u. ha ritenuto opportuno non valutare indipendentemente l'appartamento e il garage ad esso annesso in quanto trattasi di singola unità immobiliare registrata al Catasto Urbano con l'identificativo foglio 61 part. 3324 sub.1; pertanto non sarebbe possibile venderli separatamente se non dopo aver presentato richiesta di frazionamento. Bisogna inoltre considerare, come già esposto in precedenza, che allo stato attuale il tramezzo di confine fra il locale garage e il vano adiacente ad Est, indicato sia nella planimetria catastale che nel progetto depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò non è più presente, motivo per il quale il valore di mercato del bene in oggetto risulterebbe deprezzato rispetto ad immobili simili presenti nella stessa zona di riferimento.



Nonostante ciò la stessa prendendo atto dell'osservazioni fatte da parte attrice nell'ipotesi che la situazione attuale dell'immobile venga modificata in futuro attraverso il ripristino del locale garage, nella stesura finale della presente Relazione ha ritenuto opportuno stimare l'immobile in oggetto attribuendoli un valore di mercato maggiore rispetto a quello precedente indicato nella bozza inviata alle parti.

Infine si precisa che gli errori di battitura segnalati sono stati corretti.

4. Conclusioni :

Considerando gli elementi a sua disposizione, sulla scorta di quanto appurato in sede di sopralluogo, ed elaborato in fase successiva, si può concludere quanto di seguito riassunto:

- L'immobile oggetto della presente relazione sito in Via Napoli a Paternò ed identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio n. 61 part. 3324 sub.1, risulta di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno.
- In riferimento all'asse ereditario ed all'elenco degli eredi legatari del "De Culus", prendendo atto dell'esistenza di conguagli in denaro dovuti alle spese per ottenere il rilascio della Concessione in Sanatoria sostenute dal Sig.re [REDACTED] e dal prestito di € 8.000,00 ricevuto dallo stesso da parte del cuius si è redatto un progetto ereditario per il quale risulterebbe che:
 - a) Il sig.re [REDACTED] deve ricevere dai fratelli [REDACTED] e [REDACTED] quale conguaglio in denaro la somma di €1.357,57;
 - b) Il sig.re [REDACTED] deve dare al fratello [REDACTED] quale conguaglio in denaro la somma di € 678,78;
 - c) Il sig.re [REDACTED] deve dare al fratello [REDACTED] quale conguaglio in denaro la somma di € 678,78.
- Avendo supposto che l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile per le ragioni sopradescritte, si è proceduto alla stima del più provabile valore di mercato applicando due differenti metodologie a) stima per via sintetica b) stima per via analitica; pertanto il risultato ottenuto è di € 108.000,00
- Dalle verifiche compiute presso gli uffici competenti si è potuto verificare che il suddetto immobile sito in Via Napoli n. 47 a Paternò: ricade in Zona Residenziale consolidata; in data 1/03/1995 per lo stesso fu presentata Domanda di Concessione



in Sanatoria; in seguito al completamento della pratica con il versamento delle relative spettanze (oblazioni e contributi per gli oneri urbanizzazione e costo di costruzione), in data 29 Settembre 2014 è stato rilasciato il nulla Osta per la Concessione edilizia in Sanatoria. Infine si riscontra che la planimetria catastale dell'immobile in oggetto non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Ritenendo di aver esaurientemente svolto l'incarico ricevuto, rimango a disposizione per eventuali ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Catania, li 10/01/2019

Il C.T.U.

(Dott. Cons. Geom. Dora Coniglione)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

