

TRIBUNALE DI CATANIA**Procedimento N. 6198/2013****Promosso da:**

[REDACTED] e [REDACTED]

Contro:

[REDACTED] e [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**RELAZIONE****1. Premessa**

Con provvedimento emesso in data 27/11/2017 la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. ing. Francesco Santamaria, con studio in Viale Castagnola n.8/F, Catania, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A5276 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania, **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)**, nel **procedimento N° 6198/2013** promosso dai signor [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], conferendogli il seguente incarico:

- a) **"Stimare il valore degli immobili oggetto di causa (ai sensi dell'art.726 cc., al momento attuale, c.d momento della divisione)";**
- b) **" Accertare il valore locativo dei beni";**
- c) **" Predisporre un progetto di divisione in natura dei beni secondo le quote spettanti a ciascuno tenuto conto della massa attiva e detrarre le passività dell'eredità come sopra individuate, e ove gli**



immobili risultino non divisibili, determinare il conguaglio in denaro

spettante a ciascuno per procedere alla divisione”;

d) “ Accerti la regolarità urbanistica dei beni immobili”.

La S.V.I. disponeva che il consulente trasmettesse la relazione alle parti costituite entro il termine di sessanta giorni dalla data di comunicazione dell’ordinanza. Disponeva che le parti entro i successivi giorni quindici trasmettessero al C.T.U. le proprie osservazioni sulla relazione, ed infine disponeva che il C.T.U. depositasse in cancelleria, entro ulteriori giorni quindici la relazione definitiva, contenenti le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione delle stesse.

Tuttavia, ad integrazione di quanto sopra ordinato, la S.V.I. disponeva con successivo **decreto di differimento di udienza** notificato al C.T.U. in data 27/12/2017 ore 11:11, la comparizione delle parti per il 12/01/2018 ore 9:00 e sospensione delle operazioni peritali sino a nuovo avviso.

Avviso che giungeva al sottoscritto C.T.U. a mezzo di pec da parte della Cancelleria Terza Sezione di Catania, giorno 15/03/18, con il quale si mantenevano le stesse disposizioni contenute nel provvedimento di ordinanza del 27/11/2017.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. avendo preso nota del mandato notificatogli il 27/11/2017 a mezzo pec, fissava l’inizio delle operazioni peritali in data 22/12/2017, alle ore 15.30, avvisando le difese delle parti a mezzo di pec, previa comunicazione telefonica per consentire alle stesse di poter nomi-



nare propri consulenti tecnici di parte. In data 18/12/2017 il sottoscritto C.T.U. riceveva pec di risposta da parte dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED], legale difensore della signora Ardizzone Pietra, o meglio ex legale difensore, in quanto l'Avv. [REDACTED] [REDACTED] lo informava del decesso della sua assistita (V. All. A).

Lo scrivente C.T.U., preso atto dell'informazione, si recava presso il Tribunale in data 20/12/2017 e comunicava con S.V.I., restando in attesa di un provvedimento ufficiale per sospendere le operazioni peritali già programmate e comunicate alle parti per il 22/12/2017.

Non pervenendogli alcuna comunicazione da parte della Cancelleria Terza Sezione di Catania procedeva con l'accesso ai luoghi.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 22/12/2017, sono presenti:

- per parte attrice: l'avv. [REDACTED] [REDACTED], il signor [REDACTED] [REDACTED], e il consulente tecnico di parte (c.t.p.), Dott. arch. [REDACTED] [REDACTED];
- per parte convenuta: ASSENTI.

Sono stati esaminati i luoghi oggetto di causa, prendendo appunti e scattando altresì delle foto.

In particolare l'accesso all'appartamento ubicato al terzo piano della palazzina C, in via dell'Autonomia 9, non è stato possibile in quanto le chiavi in possesso del signor [REDACTED] non permettevano l'apertura della porta d'ingresso del suindicato appartamento.

Diversamente l'accesso ai garage ubicato rispettivamente in via Zangrì 4 e in via dell'Autonomia 9 sono avvenuti regolarmente. Procedendo con rilievi fotografici, l'arch. [REDACTED] [REDACTED] (c.t.p. attrice) precisa che relati-

vamente allo stato dei luoghi del garage di via Zangrì 4, risulta essere diverso rispetto all'accesso da lui stesso eseguito e relazionato in perizia e si riserva di presentare documentazione fotografica attestante quanto precisato. A questo punto si rinviavano le o.p. per il loro prosieguo giorno 03/01/2018 alle ore 15:30 (V. All. 001).

Operazioni peritali sospese, in quanto in data 27/12/2017 ore 11:11 viene notificato a mezzo di pec, al C.T.U., **decreto di differimento di udienza**, che disponeva la comparizione delle parti per il 12/01/2018 ore 9:00 e la sospensione delle operazioni peritali sino a nuovo avviso (V. All. B e C).

Lo scrivente C.T.U., preso atto della nuova disposizione trasmetteva alle parti pec di rettifica e sospensione delle stesse o.p. programmate per il 03/01/2018.

In data 05/04/2018, alle ore 15.30, alla luce del sopraindicato avviso del 15 marzo c.a., lo scrivente C.T.U., si trova nuovamente sui luoghi per cui vi è causa, per dare inizio al proseguo delle operazioni peritali.

Sono presenti, pure:

- per parte attrice: l'avv. Lidia Scollo, il signor [REDACTED] e il consulente tecnico di parte (c.t.p.), Dott. arch. [REDACTED];
- per parte convenuta: ASSENTI.

Il sopralluogo è iniziato con l'accesso ai luoghi cominciando dal rilievo dell'appartamento ubicato al terzo piano della palazzina C, in via dell'Autonomia 9: rilievo metrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi. Quindi si è tornati a visionare i garages ubicati in V. Zangrì 4 e V. Dell'Autonomia 9. Relativamente a quello di V. Zangrì 4, il sottoscritto



C.T.U. fa rilevare la presenza di muffe e umidità sparsa nel soffitto, causata probabilmente da infiltrazioni e/o allagamento proveniente dal solaio della soprastante scuola. Causa questa confermata sentito il D.S. del Liceo Statale.

Diversamente nulla da rilevare di diverso dallo stato precedente dei luoghi per il garage di Via dell'Autonomia 9/E Int. 18 contrassegnato con la lettera I. Alla fine delle sopraindicate o.p. il c.t.p. attrice, l'Arch. [REDACTED] G., consegna copia della planimetria dell'appartamento con indicati appunti e dettagli tecnici che vengono acquisiti e confermati dallo scrivente C.T.U. durante le stesse o.p.

Non ritenendo necessari ulteriori sopralluoghi, lo scrivente C.T.U. avendo raccolte tutte le informazioni necessarie ed esaminati gli atti, è oggi in grado di rassegnare la presente relazione come risposta ai quesiti del mandato(V. All. 002).

Risposte ai quesiti

3.1 Stimare il valore degli immobili oggetto di causa (ai sensi dell'art.726 cc., al momento attuale, c.d. momento della divisione“;

A : (Appartamento)

3.1.1:PREMESSE E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Prima di procedere con lo stimare il valore degli immobili oggetto di causa, è opportuno fare alcune considerazioni.

Per prima cosa, si premette che, il fabbricato, ove risulta ubicato l'appartamento, è sito nel comune di Gravina di Catania (CT), viale dell'Autonomia n. 9, pal.“C”.

L'immobile adibito ad appartamento realizzato negli anni settanta, fa parte di un complesso edilizio denominato "Casa dei Sogni" compresa nel gruppo "Ginestra", realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e tamponature a cassetta.

3.1.2: PROVENIENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Con atto rogato dal Notaio Fabrizio Grassi del 24/04/1980, rep. N. 23040, registrato ad Acireale il 14/05/1980 al numero 1917, la signora [REDACTED] ha acquistato la seguente unità immobiliare facente parte della palazzina "C" del complesso edilizio denominato "Casa dei Sogni", gruppo "Ginestra", ubicato in Gravina di Catania (CT), in via dell'Autonomia 9, composto da: tre vani ed accessori confinanti con gli appartamenti distinti con i numeri 10 e 12, con corpo scala, ascensore, pianerottolo e con area condominiale, posto al terzo piano.

3.1.3: METODOLOGIE DI STIMA

Si tratta di attribuire all'immobile da stimare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato praticati per altre unità immobiliari dello stesso genere, ossia di compravendite già avvenute le quali, attraverso domande e offerte, creano un clima economico a cui le altre azioni di tale natura sono costrette a uniformarsi. E' da notare che ogni giudizio di stima è soggettivo, tuttavia l'applicazione di ogni parametro e coefficiente è espresso e determinato in modo tale che il giudizio di stima si avvicini all'obiettività e presenti scarti contenuti entro limiti accettabili.

Si precisa inoltre, che nella valutazione di ciascuna unità immobiliare si è tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trovano allo stato

	attuale gli immobili, secondo quanto indicato all' art. 21 della Legge	
	27.07.1978 n. 392 "Determinazione degli elementi di valutazione relativi al-	
	lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili" successivamente	
	abrogato e sostituito dall'art. 14 della Legge n.431 del 9/12/1998, secondo	
	la quale si attribuiscono i seguenti valori in funzione dello stato di conser-	
	vazione dell'immobile:	
	- 1,00 se lo stato è normale;	
	- 0,80 se lo stato è mediocre;	
	- 0,60 se lo stato è scadente.	
	Si considera mediocre se sono scadenti almeno tre dei seguenti elementi:	
	-pavimentazioni	
	- pareti e soffitti	
	- infissi	
	- impianto elettrico	
	- impianto idrico-sanitario	
	- impianto di riscaldamento.	
	Nonché si considerino pure le parti comuni, quali facciate, coperture, scale,	
	ascensore e vie d'accesso. Nel caso in esame oggetto di stima si può consi-	
	derare lo stato di conservazione normale per i garage, mediocre per	
	l'appartamento, in quanto presenta l'assenza degli infissi, il guasto	
	dell'ascensore e forti elementi di degrado sparsi in facciata. Fatta questa	
	precisazione le metodologie di stima da adottare sono diverse e precisa-	
	mente:	
	Pagina .7. di .25.	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: SANTAMARIA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24a98e837037999119b2bf05717dc5f1



- la **stima sintetico-comparativa** che si fonda sul confronto del be-

ne da valutare con beni simili (abitazioni di tipo civile) di cui siano

noti i prezzi di scambio per metro quadrato di superficie relativi

ad immobili simili per ubicazione, conformazione, sfruttabilità,

natura, ecc., tenendo conto delle dovute aggiunte e detrazioni in

funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile, intrinseche

ed estrinseche (zona periferica, codice di zona D2, microzona

catastale n. 3, destinazione residenziale);

- la **stima analitica o per capitalizzazione del reddito**,

che consente di determinare il valore degli immobili sulla base di

un'analisi dei costi e dei ricavi, attraverso cui si calcola il reddito

netto e determinato il saggio di interesse da adottare si giunge

alla capitalizzazione che coincide con il valore di mercato

dell'immobile.

3.1.4: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è posto al terzo piano del fabbricato ed è costituito da tre vani principali (soggiorno e due camere) e sei accessori (ingresso, cucina, ripostiglio, corridoio, bagno e lavanderia).

La camera da letto ha l'apertura che si affaccia sul Viale dell'Autonomia, mentre tutti gli altri ambienti hanno le aperture esterne che si affacciano sulla corte laterale guardando il viale dell'Autonomia.

Tutti i vani, di altezza circa di metri 3,00, hanno i soffitti piani, tinteggiati con idropittura, anche le pareti sono tinteggiate con analoga idropittura, ad eccezione del bagno e della cucina che hanno le pareti rivestite con



piastrelle, ed i pavimenti di tutte le stanze sono costituiti con piastrelle di gres porcellanato. Le porte interne sono in legno tamburato, le aperture esterne erano in alluminio anodizzato(sono state derubate) con le serrande in legno, e la porta esterna d'ingresso è in ferro corazzata rivestita in legno.

3.1.5: IDENTIFICATIVO CATASTALE

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio di mappa 5, particella 499 subalterno 11 del Comune di Gravina di Catania (CT), categoria catastale A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale €. 426,08, Viale dell'Autonomia - piano 3.

3.1.6: CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE

Le condizioni intrinseche riguardano le singole unità immobiliari e riguardano l'esposizione, l'estetica, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, la distribuzione interna, le dimensioni dei locali, l'esposizione, la forma. Nel caso in esame l'immobile si presenta in uno stato conservativo di abbandono e vittima di vandalismo al suo interno(derubato degli infissi esterni) ma tutto sommato ben conservato nei suoi contenuti impiantistici e funzionali; diversamente l'esterno si presenta logorato da una assenza di manutenzione ordinaria. Quindi, in generale si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti. (V. Foto 001/019)

Le condizioni estrinseche riguardano invece le zone circostante, la distanza dal centro commerciale cittadino, la vicinanza di generi di prima necessità, la vicinanza di scuole, di negozi, uffici, attrezzature, parcheggi, servizi di ogni genere, lunghezza del fronte stradale e ampiezza della sede



stradale, ceto sociale componente la zona. Nel caso in esame il fabbricato è ubicato nel quartiere San Paolo sito nel comune di Gravina di Catania(CT), vicino ai collegamenti della Tangenziale Ovest della città e Zona Commerciale (Katanè) .

3.1.7: STIMA

Premesso tutto quanto sopra i metodi di stima più idonei da applicare per determinare il più probabile valore di mercato sono :

A. metodo per capitalizzazione del reddito

B. metodo per metro quadrato di superficie

3.1.7.A: METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo procedimento consiste nel determinare analiticamente il Beneficio Fondiario (Bf) dell'immobile e capitalizzarlo dopo aver opportunamente scelto il saggio di capitalizzazione (r): il valore è dato da $Vo = Bf / r$.

Il Beneficio Fondiario Bf è dato dal canone di affitto, detratte le passività quali manutenzione, servizi, ammortamento, sfiti ed inesigibilità, assicurazione, imposte e tasse, ecc. Questo metodo esige :

- 1) che si possono prevedere i crediti futuri ed il relativo saggio di sconto;
- 2) che il valore di mercato dell'immobile tende ad eguagliare l'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri .

3.1.7.A.1: RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Da una ricerca di mercato effettuata nella zona, su tre immobili simili a quello in esame è emerso che : il fabbricato in condizioni normali ha un beneficio fondiario (Bf) di €. 5000,00 e il saggio di capitalizzazione più ricorrente è pari al 4%.

3.1.7.A.2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO

Considerando che per il fabbricato è stato determinato un Bf pari a €.

5.000,00 applicando il saggio di capitalizzazione di cui sopra si ha:

$$Vo = Bf / r = €. 5.000,00 / 0,04 = €. \underline{125.000,00}$$

Tale valore di mercato rappresenta sicuramente l'accumulazione in questo momento dei redditi anticipati nell' arco di un ventennio .

3.1.7.B: METODO DI STIMA PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE**(STIMA SINTETICO-COMPARATIVA)**

Esso viene calcolato in riferimento al costo addizionato dell'utile di impresa e dell'aumento di valore. Da indagini eseguite per immobili di caratteristi-

che e dimensioni simili, basandosi sugli annunci immobiliari delle riviste specializzate redatte da Agenzie accreditate, ovvero guardando, alle quota-

zioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito

dall'Agenzia del Territorio (2° semestre 2017), per la fascia/zona periferica, dove ricade la zona San Paolo, caratterizzata dalla Tipologia

"abitazione civile", a cui è riconducibile quella in stima, si è riscontrato un

valore di €. 1.200,00 per metro quadrato di superficie complessiva, quale

valore pesato tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile

(cfr. 3.1.3 = stato mediocre)

Precisamente:

$$mq.107,17 \times €.1.200,00 = €.128.604,00 \text{ arrotondato a } €. \underline{130.000,00}$$

Provincia: CATANIA

Semestre: 2 – 2017

Comune: GRAVINA DI CATANIA

Fascia/zona: D2/Periferica/GRAMSCI-VITT.EMAN.-LEOPARDI-S.PAOLO-DELL'AUTONOMIA



TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	950	1400

3.1.8: RIEPILOGO STIME

Da quando sopra descritto il valore di mercato è il seguente:

$\text{€ } 125.000 + \text{€ } 130.000 = \text{€ } 255.000 / 2 = \text{€ } 127.500,00 \text{ arr. } \text{€ } 130.000,00$

(B: GARAGE di Via Zangrì 4)

3.1.1:PREMESSE E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato, ove risulta ubicato il garage, è sito nel comune di Gravina di Catania (CT), via Francesco Zangrì n. 4, contrassegnato con il numero interno "4", piano interrato.

3.1.2: PROVENIENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Con atto rogato dal Dott. Francesco Mazzullo, Notaio in Catania, del 10/06/2009, rep. N. 28656, registrato a Catania il 23/06/2009 al numero 1732, la signora [REDACTED] ha acquistato la seguente unità immobiliare, ubicato in Gravina di Catania (CT), contrada "S. Paolo" in via Francesco Zangrì n. 4 e precisamente: locale garage, posto al piano interrato contrassegnato con il numero interno "4", della superficie di circa metri quadrati (m. 7,45 x m 4,65 = 34mq), confinante a nord con terrapieno, ad est con altri garages sub 33 e corsia condominiale, a sud con altro garage sub 31 e ad ovest con altri garages sub 24 e 25, salvo miglio confini.

3.1.3: METODOLOGIE DI STIMA

Analogamente per l'appartamento anche per i garages si procederà con gli stessi metodi di stima, ovvero per

A. capitalizzazione del reddito

B. metro quadrato di superficie

3.1.4: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il garage oggetto di accertamento e stima è ubicato nel fabbricato localizzato nella zona sud-est del Comune di Gravina di Catania, e precisamente nella C/da "San Paolo", via Zangrì 4. L'edificio è stato costruito negli anni 70, con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature a cassetta, ed oggi è a destinazione ad uso scolastico.

3.1.5: IDENTIFICATIVO CATASTALE

Il garage risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio di mappa 5, particella 636 subalterno 32 del Comune di Gravina di Catania (CT), categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 34mq, rendita catastale €. 112,38 – Via Zangrì 4 – piano SI, interno "4".

3.1.6: CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE

Premesso che per quanto riguarda le condizioni intrinseche ed estrinseche valgono le stesse considerazioni fatte per l'appartamento, nel caso in esame, l'immobile si presenta in uno stato conservativo di degrado, presentando segni di muffe e umidità sparsa nel soffitto, causate probabilmente da infiltrazioni e/o allagamento proveniente dal solaio della soprastante scuola. Quindi, in generale si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri(V. Foto 020/023).



3.1.7: STIMA

Premesso tutto quanto sopra i metodi di stima più idonei da applicare per determinare il più probabile valore di mercato sono :

A. metodo per capitalizzazione del reddito

B. metodo per metro quadrato di superficie

3.1.7.A: METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

L'attuale valore di mercato dell'immobile, secondo il criterio di stima applicato risulta

$$Vo = Bf / r = \text{€}. 1.600,00 / 0,04 = \text{€}. 40.000,00$$

Tale valore di mercato rappresenta sicuramente l'accumulazione in questo momento dei redditi anticipati nell' arco di un ventennio .

3.1.7.B: METODO DI STIMA PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE**(STIMA SINTETICO-COMPARATIVA)**

Esso viene calcolato in riferimento al costo addizionato dell'utile di impresa e dell'aumento di valore. Da indagini eseguite per immobili di caratteristiche e dimensioni simili, basandosi sugli annunci immobiliari delle riviste specializzate redatte da Agenzie accreditate, ovvero guardando, alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dall'Agenzia del Territorio (2° semestre 2017), per la fascia/zona periferica, dove ricade la zona San Paolo, caratterizzata dalla Tipologia "Box", a cui è riconducibile quella in stima, si è riscontrato un valore di €. 950,00 per metro quadrato di superficie complessiva. Precisamente:

$$\text{mq}.34,64 \times \text{€}.950,00 = \text{€}.32.908,00 \text{ arrotondato a } \text{€}. 33.000,00$$

Provincia: CATANIA Semestre: 2 – 2017 Comune: GRAVINA DI CATANIA



TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
Box	Normale	900	1350

3.1.8: RIEPILOGO STIME

Da quando sopra descritto il valore di mercato è il seguente:

€ 40.000 + € 33.000 = €. 73.000/2 = €. **36.500** arr. €. **37.000,00**

(C: GARAGE di Via dell'Autonomia 9)

3.1.1:PREMESSE E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato, ove risulta ubicato il garage, è sito nel comune di Gravina di Catania (CT), via dell'Autonomia n. 9, palazzina "E" contrassegnato con il numero interno "I", piano Sl.

3.1.2: PROVENIENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Con atto rogato dal Dott. Paolo Saporita, Notaio in Giarre, del 09/05/2007, rep. N. [REDACTED], registrato a Giarre il 14/05/2007 al numero [REDACTED] la signora [REDACTED] ha acquistato la seguente unità immobiliare facente parte della palazzina "E", del complesso edilizio denominato "Casa dei Sogni", in via dell'Autonomia n. 9 ubicato in Gravina di Catania (CT), contrada "S. Paolo" e precisamente: locale garage, posto al piano cantinato della palazzina "E", contrassegnato con il numero interno "I", della superficie di circa metri quadrati 20 (venti), confinante con altri garages distinti con gli interni 17 e 19, con corsia di accesso e con terrapieno salvo migliori confini.



3.1.3: METODOLOGIE DI STIMA

Analogamente a quanto già illustrato in precedenza si procederà con gli stessi metodi di stima, ovvero per

A. capitalizzazione del reddito

B. metro quadrato di superficie

3.1.4: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il garage oggetto di accertamento e stima è ubicato nel fabbricato localizzato nella zona sud-est del Comune di Gravina di Catania, e precisamente nella C/da "San Paolo", via dell'Autonomia 9.

L'edificio è stato costruito negli anni 70, con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature a cassetta.

3.1.5: IDENTIFICATIVO CATASTALE

Il garage risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio di mappa 5, particella 501 subalterno 38 del Comune di Gravina di Catania (CT), categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 20mq, rendita catastale €. 66,11 – via dell'Autonomia 9, piano SI.

3.1.6: CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE

Premesso che per quanto riguarda le condizioni intrinseche ed estrinseche valgono le stesse considerazioni fatte per l'appartamento, nel caso in esame, l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione discrete.

3.1.7: STIMA

Premesso tutto quanto sopra i metodi di stima più idonei da applicare per determinare il più probabile valore di mercato sono :



A. metodo per capitalizzazione del reddito

B. metodo per metro quadrato di superficie

3.1.7.A: METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

L'attuale valore di mercato dell'immobile, secondo il criterio di stima

applicato risulta : $V_o = B_f / r = \text{€. } 1.000,00 / 0,04 = \text{€. } 25.000,00$

Tale valore di mercato rappresenta sicuramente l'accumulazione in questo momento dei redditi anticipati nell' arco di un ventennio .

3.1.7.B: METODO DI STIMA PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE

(STIMA SINTETICO-COMPARATIVA)

Esso viene calcolato in riferimento al costo addizionato dell'utile di impresa

e dell'aumento di valore. Da indagini eseguite per immobili di caratteristi-

che e dimensioni simili, basandosi sugli annunci immobiliari delle riviste

specializzate redatte da Agenzie accreditate, ovvero guardando, alle quota-

zioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare(O.M.I.) gestito dall'Agenzia

del Territorio (2° semestre 2017), per la fascia/zona periferica, dove ricade

la zona San Paolo, caratterizzata dalla Tipologia "Box", a cui è riconducibile

quella in stima, si è riscontrato un valore di €. 1.000,00 per metro quadrato

di superficie complessiva.

Precisamente:

$\text{mq.} 20,00 \times \text{€.} 1.000,00 = \text{€. } 20.000,00$

Provincia: CATANIA

Semestre: 2 – 2017 Comune: GRAVINA DI CATANIA

Fascia/zona: D2/Periferica/GRAMSCI-VITT.EMAN.-LEOPARDI-S.PAOLO - DELL'AUTONOMIA



TIPOLOGIA	STATO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		Min	Max
Box	Normale	900	1350

3.1.8: RIEPILOGO STIME

Da quando sopra descritto il valore di mercato è il seguente:

€ 25.000 + € 20.000 = €. 45.000/2 = €. **22.500** arr. **€ 23.000,00**

3.2 “Accertare il valore locativo dei beni”;

Definito il valore di stima degli immobili oggetto di causa, ai sensi delle considerazioni fatte ai precedenti paragrafi 3.1.3-7 si passa ad accertarne il valore locativo.

I rapporti di locazione sono disciplinati dalle seguenti disposizioni normative:

- **Legge 27 luglio 1978 n. 392**(Locazione ad uso diverso da quello abitativo);
- **Legge 9 dicembre 1998, n. 431**(Locazione di Immobili adibiti ad uso abitativo stipulati o rinnovati a partire dal 30 dicembre 1998).

In via generale la disciplina che regola le locazioni abitative è stata completamente rivista con la Legge n. 431 del 1998 che ha abolito il meccanismo del calcolo dell'equo canone e ha liberalizzato la regolamentazione dei rapporti contrattuali tra le parti.

In merito alle locazioni ad uso diverso da quello abitativo sono ancora in vigore le disposizioni previste dalla Legge n. 392 del 1978.

La Legge n. 431 del 1998 ha previsto diversi tipi di contratti di locazione:

- locazioni abitative primarie a canone "libero" (art. 2 c. 1);

- locazioni abitative primarie a canone "convenzionato"

(art. 2, c. 3);

- locazioni a carattere transitorio(art. 5 c.1);

- locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative per

studenti universitari(art. 5 c. 2).

I contratti di locazione abitativa, in base al disposto legislativo n. 431 del

1998 devono essere redatti in forma scritta e ciò si discosta da ciò che

prevede il codice civile in base al quale il contratto di locazione è di

regola a forma libera.

Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta

ex art. 1, comma 4, della L. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta,

rilevabile da entrambe le parti; e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica

del contrasto all'evasione fiscale (Corte di Cassazione, Sent. 17 settembre 2015, n. 18214).

Fatta questa precisazione normativa, se ne conviene che lo scrivente C.T.U.

ha effettuato un'indagine del mercato immobiliare del Comune di Gravina

di Catania e della zona di San Paolo-Viale dell'Autonomia, basandosi sugli

annunci immobiliari delle Riviste specializzate redatte da agenzie accreditate,

ovvero guardando, alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

(O.M.I.) gestito dall'Agenzia del Territorio (1° semestre 2017), per la

fascia/zona periferica, dove ricade la zona San Paolo, caratterizzata

dalla Tipologia "Abitazione civile", a cui è riconducibile quella in stima, si

ricavano le seguenti informazioni:



Provincia: CATANIA

Semestre: 2 - 2017

Comune: GRAVINA DI CATANIA

Fascia/zona: D2/Periferica/GRAMSCI-VITT.EMAN.-LEOPARDI-S.PAOLO-DELL'AUTONOMIA

Il valore Locativo degli immobili oggetto di causa, è riconducibile

pertanto a:

Abitazioni civili:

mq.107,17x€4,0 x 12= €5.144,16 arrotondato a € **5.200,00****(4,04€/mqxmese = € 433/mese)**

Garage via Zangrì 4:

mq. 34,64 x €4,5 x 12= €1.870,56 arrotondato a € **1.900,00****(4,57€/mqxmese = € 159/mese)**

Garage via dell'Autonomia 9:

mq. 20 x €4,7 x 12= € 1.128,00 arrotondato a € **1.100,00****(4,58€/mqxmese = € 92/mese)**

Cfr. Tabella sottoindicata:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI LOCAZIONE(€/mq x MESE)	
		Min	Max
Abitazione civile	Normale	3,4	5
Box	Normale	3,8	5,6



3.3 "Predisporre un progetto di divisione in natura dei beni secondo le

quote spettanti a ciascuno tenuto conto della massa attiva e detrarre le passività dell'eredità come sopra individuate, e ove gli immobili risultino non divisibili, determinare il conguaglio in denaro spettante a ciascuno per procedere alla divisione"

Nella elaborazione di un progetto di divisione in natura dei beni secondo

le quote spettanti a ciascuno tenuto conto della massa attiva e detratte le passività dell'eredità, considerando che, ai sensi dell'art. 720 del c.c.,

l'appartamento non risulta comodamente divisibile, ovvero non è pensabi-

le attribuire un immobile ad una parte piuttosto che ad un'altra, che qui

per semplicità indicherò come A - B - C, la scelta progettuale più equa è

stata pensata quella di dividere quota parte il patrimonio ereditario attivo

(P.e.a.) derivante dalla stima degli immobili e dalla somma di € 5.289,37,

pari alla metà delle somme prelevate da [REDACTED] dal conto

corrente cointestato alla stessa e alla *de cuius* e detrarre le passività

dell'eredità ovvero metterle a carico delle parti B e C, così da far rientrare

del debito che la parte A aveva nei confronti della *de cuius*.

Ovvero:

Patrimonio ereditario attivo derivante dalla stima:

.....130.000 + 37.000 + 23.000 = €190.000,00

+ Quota prelievo da

c/c cointestato

[REDACTED] € 5.289,37

Totale P.e.a..... = €195.289,37



Passività = (by prestiti per acquisto Fiat 600 = € 5.164,56 +

acquisto Garage V. Autonomia 9 = € 16.300,00 +

e acquisto Garage V. Zangrì 4 = € 36.560,00) = **€ 58.024,56**

Quota parte (P.e.a./3.....) = **€195.289,37/3= € 65.096,46**

Quindi alla parte A spetta la somma di € **123.121,02** derivante dalla quota parte (P.e.a./3 = € 65.096,46) sommata alla passività (€ 58.024,56).

Alle parti B e C fa carico la passività equidivisa, che va detratta alla quota parte e quindi alla luce delle considerazioni fatte spettano € **36.084,18**.

In definitiva, dal progetto di divisione in natura dei beni secondo le quote spettanti a ciascuno tenuto conto della massa attiva e detratte le passività dell'eredità, poiché gli immobili non sono comodamente divisibili (ai sensi dell'art.720 del c.c.) risulta la seguente:

Quota A ([REDACTED]) = € [REDACTED]

Quota B ([REDACTED]) = € [REDACTED]

Quota C ([REDACTED])

3.4 “ Accerti la regolarità urbanistica dei beni immobili”.

Per procedere con la verifica dell'accertamento per la regolarità urbanistica degli immobili, oggetto di perizia, il sottoscritto C.T.U. presentava richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina prot. n. 42216 del 15/12/2017 (V. All. 003)

3.4.1 - Appartamento -

L'appartamento oggetto di accertamento e stima, ubicato nel fabbricato localizzato nella zona sud-est del Comune di Gravina di Catania, e preci-



samente in C/da "San Paolo", in via dell'Autonomia 9, costruito negli anni 70, è inserito nel complesso edilizio denominato "Casa dei Sogni", palazzina C compreso nel gruppo "Ginestra", giusta licenza edilizia, n. 83 del 07 novembre 1972, rilasciata ai Sigg. [REDACTED] & [REDACTED], sotto il **profilo urbanistico**, risulta **regolare**. (V. All. 004)

3.4.2 – Garage di Via Zangrì 4 –

Il progetto originario di cui fa parte il garage oggetto di accertamento e stima è stato realizzato, a seguito della Licenza n. 49 del 24/06/1976 (C.E.C. 26/05/1976) (V. All.005).

Tale progetto riguarda la realizzazione di tre livelli: piano seminterrato destinato a garages, da un secondo piano seminterrato e da un terzo piano seminterrato. Ma è opportuno chiarire che tale progetto ha subito nel corso degli anni modifiche e variazioni a seguito di integrazioni documentali e presentazioni di successive D.I.A., che portano a concludere che oggi il progetto ha parere favorevole del Genio Civile del 29/10/2007, prot. N. 38914, pervenuto all'U.T. di Gravina con prot. N. 42524 del 13/11/2007; parere favorevole dei V.V.F.F. del 05/07/2008 trasmesso con nota del 09/07/2008, prot. N. 13493, recepita al prot. del Comune di Gravina n. 28718 dell'11/07/2008; parere favorevole della C.E.C. dell'11/05/2009, **ma** richiesta di integrazioni del 12/05/2009 prot. n. 18283, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia (compreso di parere sanitario), rimasta disattesa, ovvero la pratica non ha avuto seguito, tenuto conto che non è stato mai integrato quanto richiesto con la nota prot. 18283/2009 (V. All. 006)

3.4.3 - Garage di Via dell'Autonomia 9 -

Il fabbricato costruito negli anni '70 è inserito nel complesso edilizio denominato "Casa dei Sogni", palazzina C compreso nel gruppo "Ginestra", giusta licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Gravina di Catania in data 20 luglio 1968, pratica n. 239/C e successiva licenza edilizia in variante, n. 83 del 07 novembre 1972, rilasciata ai Sigg. [REDACTED] & [REDACTED], sotto il profilo urbanistico, risulta regolare (V. All. 004).

Che per il suddetto garage è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 134 del 11/07/2008 per cambio di destinazione d'uso da posto auto a garage con la di tramezzature al piano SI di un fabbricato destinato a civile abitazione (V. All. 007), nonché l'autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Gravina di Catania in data 29 settembre 2008. (V. All. 008).

Si allegano inoltre le visure catastali (V. All.009), le planimetrie degli immobili (V. All. 010), le consulenze di due agenzie immobiliari a titolo di esempio (V. All.011) e documentazione fotografica attestante lo stato conservativo dei sopraindicati immobili (V. All. 012).

Il sottoscritto C.T.U., inviata alle parti la bozza di relazione di consulenza tecnica, a mezzo pec, atteso i quindici giorni previsti per le controdeduzioni di parte, non avendo ricevutone, deposita in data 13.06.2018, la presente relazione di consulenza tecnica, costituita da n.25 pagine più gli allegati, ai quali integralmente si rimanda per chiarezza e completezza del presente elaborato peritale, e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.I. per qualsivoglia integrazione e/o chiarimento.



Elenco Allegati:

ALLEGATO A: pec dell 'Avv. [REDACTED] per parte convenuta;

ALLEGATO B: Comunicazione Tribunale di Catania: sospensione operazioni peritali ;8

ALLEGATO C: Decreto di differimento udienza al 12/01/18;

ALLEGATO 001: Operazioni Peritali del 22/12/2017;

ALLEGATO 002: Operazioni Peritali del 05/04/2018;

ALLEGATO 003: Richiesta Rilascio Titoli abilitativi c/o UT di Gravina;

ALLEGATO 004:Licenza Edilizia n.83 del 07/11/1972 con annesse planimetrie;

ALLEGATO 005: Licenza Edilizia n.49 del 24/06/1976 con annesse planimetrie;

ALLEGATO 006:Integrazione doc. alla Licenza Edilizia n.49 del 24/06/1976;

ALLEGATO 007: Concessione Edilizia in Sanatoria n.134 del 11/07/2008;

ALLEGATO 008: Autorizzazione di agibilità vista l'istanza del 28.07.08 prot. n. 30797 del 29/09/2008;

ALLEGATO 009: Visure Catastali degli Immobili del 13/12/2017;

ALLEGATO 010: Planimetrie degli Immobili;

ALLEGATO 011: Consulenze di Agenzie Immobiliari: Diamante Imm. e ReMax Imm. ;

ALLEGATO 012: Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi.
Tanto si doveva ad espletamento del mandato ricevuto.

Catania,13/06/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Francesco Santamaria

i. di .25.