

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE® **III SEZIONE CIVILE**

PROCEDIMENTO N°8783/2021 R.G.A.C.



G.I. Dott. Alessandro RIZZO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO



1. PREMESSA: IL MANDATO	pag. 3
2. ASPETTI INTRODUTTIVI	pag. 5
3. ACCERTAMENTO DEI FATTI	pag. 5
4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	pag. 6



**TRIBUNALE DI CATANIA
III SEZIONE CIVILE**

Procedimento iscritto al n° 8783 / 21 R.G.

[REDACTED]

[REDACTED]

G.I. Dott. Alessandro RIZZO

1. PREMESSA : IL MANDATO

Con ordinanza del 07/07/2023 il Sig. Giudice Istruttore Dott. Alessandro Rizzo, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe e gli ha affidato il seguente incarico:

- a) descrivere i beni immobili oggetto di divisione e determinarne il valore attuale, tenuto conto che la stima deve avvenire secondo il valore venale del bene, cioè in riferimento agli attuali prezzi di mercato inerenti beni di simile ubicazione e consistenza;
- b) descrivere i titoli di provenienza attestanti la consistenza della massa e le quote di pertinenza di ciascuna delle parti;
- c) accertare l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione, idonee a coprire il ventennio antecedente alla trascrizione della domanda di divisione;
- d) accertare la regolarità urbanistica del bene da dividere ai sensi della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e:
 - a. qualora si tratti di opera realizzata prima del 17 marzo 1985,
 - i. nel caso di riscontrata inesistenza del titolo edificatorio (o della concessione rilasciata in sanatoria) o della domanda di sanatoria (corredata dalla prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione



di legge) o della dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967), oppure

- ii. nel caso di accertamento dell'esecuzione di opere in totale difformità dal titolo edilizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, co. I della l. 28 febbraio 1985, n. 47, oppure
- b. qualora si tratti di opera la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985,
 - i. nel caso di riscontrata assenza del permesso di costruire, del permesso in sanatoria o di segnalazione certificata di inizio attività relativa agli interventi edilizi realizzati ai sensi dell'art. 23, co. I del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, oppure
 - ii. nel caso di accertamento dell'esecuzione di opere in totale difformità dal titolo edilizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, co. I del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, oppure

valuti l'incidenza di tali circostanze sul valore commerciale dei beni, computando i costi di eventuale sanatoria nella stima degli stessi;

- e) accertare la conformità dello stato di fatto ai dati catastali ai sensi dell'art. 29 della l. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'art. 19, co. XIV del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in l. 30 luglio 2010, n. 122:

- a. valutando se le eventuali difformità riscontrate siano di rilevante entità e tali, cioè, da incidere sullo stato, la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe (ad esempio, comportando un aumento del numero dei vani e/o della superficie calpestabile e/o una rilevante redistribuzione degli spazi interni e/o una modifica dell'uso di superfici scoperte e/o un cambio di destinazione d'uso anche parziale del bene ed una correlativa modifica della rendita catastale), e

- b. in caso di difformità di rilevante entità nei termini anzidetti, valuti l'incidenza di tali circostanze sul valore commerciale dei beni, computando i costi di eventuale sanatoria nella stima degli stessi;

- f) predisporre, laddove si ritenga possibile la comoda divisibilità dei cespiti, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle rispettive porzioni di pertinenza delle parti e rammentandosi che, a tal fine, rileva 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 un bene che, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite o che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero o, ancora, che la divisione in natura comporti rilevanti operazioni e lavori materiali con elevato aggravio di costi;

- g) in caso di accertata non comoda divisibilità, predisporre un progetto di divisione dell'immobile che ne preveda l'attribuzione dell'intero compendio

quantificando l'eccedenza da addebitarsi ai suddetti in favore della parte attrice

h) il tutto, corredando l'elaborato con i rilievi grafici e fotografici ritenuti idonei al caso concreto;

i) con esplicito divieto di acquisizione, nell'espletamento del mandato, di atti e/o documenti dalle parti e/o dai loro consulenti,

2. ASPETTI INTRODUTTIVI

Con sentenza del 12 marzo 2015 n°45/2015, proc. n°575/2014 R.G. fall., il Tribunale di Catania, dichiarava [REDACTED], con sede in Randazzo, Piazza Basilica,1.

La Curatela, dovendo procedere al compendio del debito contratto dal fallimento, avviava la procedura di divisione prima e vendita poi degli immobili in comproprietà tra la [REDACTED].

Gli immobili oggetto di divisione e vendita sono:

- immobile per civile abitazione ubicata nel Comune di Randazzo, in Via A. Moro,28 censita al NCEU al foglio 55 particella 1694 sub 1 Categoria A/3;
- immobile, catastalmente destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse ubicata nel Comune di Randazzo, in Via A. Moro, 28/A censita al NCEU al foglio 55 particella 1694 sub 2 Categoria C/6. Allo stato dei fatti tale immobile è inglobato al sub 1

I suddetti immobili, come detto, sono in comproprietà, per medesima quota, pari ad 1/3,

[REDACTED]
[REDACTED]
È stata richiesta la consulenza d'ufficio al fine di determinare il valore degli immobili oggetto del procedimento, e quindi stabilire le quote parte spettanti a ciascuno dei soggetti intestatari degli immobili.

3. ACCERTAMENTO DEI FATTI

Lo scrivente convocava le parti a mezzo pec, oltre ad inviare invito a presenziare alle operazioni peritali anche i convenuti, [REDACTED]

In data 08/08/2023, il CTU si recava nel Comune di Randazzo, e ha visionato gli immobili, ubicati nel suddetto Comune.

Di tutti gli immobili è stata effettuata una ricognizione visiva, una documentazione fotografica, ed un rilievo metrico dei locali.



4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Lo scrivente ha visionato tutti gli immobili oggetto del procedimento e come detto, è stato effettuato di ciascuno un rilievo fotografico, al fine di meglio documentare i cespiti e costatarne la rispondenza con le documentazioni catastali e comunali. Poiché agli atti del presente procedimento non sono stati depositati alcuna perizia o documentazione attestante la regolarità autorizzativa comunale, lo scrivente ha effettuato preventivamente un accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Randazzo, recuperando quanto necessario a poter ricostruire la cronistoria dal punto di vista autorizzativo degli immobili.

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi e dallo studio della documentazione prodotta, nonché dalle indagini documentali eseguite, il CTU ha potuto evidenziare tutti quegli aspetti a chiarimento e risposta dei quesiti posti dal G.I. a risoluzione del presente procedimento.

Risposta al quesito a)

Il primo quesito posto dal G.I. è quello di descrivere i luoghi e gli immobili oggetto di stima e determinarne il valore venale del bene.

Gli immobili ricadenti nel foglio 55, sono tutti ubicati nel comprensorio comunale di Randazzo e sono distinti in:

- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Randazzo, in Via Aldo Moro, 28, registrato al NCEU al foglio 55 particella 1694, sub 1; Categoria A/3, R.C. € 369,27. Posta al piano terreno del complesso immobiliare, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 116,50 mq (superficie rilevata sui luoghi). Catastalmente la superficie scoperta di pertinenza all'immobile è pari a circa 124,53 mq. Nello stato reale, gli intestatari degli immobili, [REDACTED], hanno inglobato nella iniziale superficie di pertinenza di 124,53 mq della particella 1694, l'appezzamento di terreno identificato al Catasto terreni al foglio 57 particella 409, sempre di proprietà dei [REDACTED]. Tale appezzamento presentava una superficie catastale di circa 80 mq classificato come bosco ceduo con una rendita dominicale di 0,05 € ed una rendita agraria di 0,01 €. Tale particella come è rilevabile dallo stralcio di mappa catastale, era un lotto intercluso senza alcuna via di accesso da alcuna strada, pertanto l'inglobamento alla originaria particella 1694 era cosa naturale. Alla luce di tale considerazione l'estensione della pertinenza all'immobile sub



1, dalle originarie 124,53 mq è passata a 204,53 mq. Ai fini della stima degli immobili oggetto di divisione e vendita, lo scrivente terrà conto sia della presenza dell'incremento dell'appezzamento del terreno che della sua assenza. Questa ultima considerazione è d'obbligo in quanto la particella 409 identificata nel foglio 57 non è oggetto di vendita, pur essendo fisicamente e realmente inglobata nella particella 1694.

- immobile, catastalmente destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse ubicata nel Comune di Randazzo, in Via A. Moro, 28/A censita al NCEU al foglio 55 particella 1694 sub 2 Categoria C/6., R.C. € 42,61. Posta al piano terra del complesso immobiliare, si sviluppa su un'unica elevazione per una superficie complessiva di circa 25 mq superficie coperta. Allo stato dei fatti tale immobile è inglobato al sub 1. Infatti il prospetto fronte strada, anziché presentare un ingresso carrabile, così come da catasto, presenta una finestra.

Gli immobili in oggetto rappresentano un'unica immobiliare, con una struttura portante realizzata con muri ciclopici in pietrame (anno di costruzione risalente agli anni '60 visto che l'autorizzazione a costruire risale al 1961). Le tamponature esterne così come le ripartizioni dei locali interni sono state realizzate da pietrame a blocchi ben sbozzati o squadrati, con ricorsi orizzontali regolari. I paramenti sono efficacemente legati da cannarozzoni. La malta è di calce e sabbia fine o polvere di pietra calcarea. Il termine utilizzato per tale tipologia di muratura è quella a "intostoni" lavici e listature di mattoni. Lo spessore dei muri perimetrali esterni è di non meno di 40 cm.; le tramezzature interne, presentano uno spessore inferiore ed una tipologia costruttiva differente, visto che non presentavano la caratteristica di muri portanti. La pavimentazione è ricoperta da mattonelle in scagliette di marmo, in alcuni ambienti, in altri le pavimentazioni sono rifinite con mattonelle in ceramica smaltata. Le pareti di tutte le camere presentano una finitura con idropittura con colori pastello. Gli infissi esterni presenti in tutte le stanze, sono stati realizzati in legno senza vetro camera e oscuranti sempre in legno. Le porte di chiusura interna delle varie stanze sono realizzati in legno tamburato con riquadri sempre in legno. L'immobile non presenta caldaia né tanto meno impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è risalente agli anni di costruzione, ossia 1961, o al più agli anni '80, ossia anni in cui è stato effettuato l'ampliamento dell'immobile sub 1, in ogni caso senza alcuna certificazione o adeguamento alle normative vigenti.

dall'andamento del mercato immobiliare su base annuale e semestrale, dalle variazioni, in termini di valori e canoni, registrabili in uno stesso segmento immobiliare relativamente a diverse zone omogenee comunali ovvero ad ambiti comunali della stessa provincia, alla stessa epoca.

Come ampiamente spiegato, lo scrivente ha ottenuto i valori di mercato di stima da un'agenzia immobiliare di sua fiducia. L'agenzia, ha interrogato i database di società preposte alla stima degli immobili, i cui valori sono dedotti da atti notarili.

Tali database contengono tutti i dati reali di compravendita degli immobili da utilizzarsi come comparabili. Inoltre, sono archiviate anche tutte quelle informazioni intrinseche all'immobile (parametri) che non è dato sapere a chiunque, in quanto riservate e private.

Lo scrivente nella propria perizia ha annoverato la metodologia da adottare per la determinazione dei valori di mercato degli immobili da stimare, in quanto il tecnico è certo che tali valori sono stati determinati, con la suddetta metodologia. Il CTU è consapevole che gli immobili utilizzati come comparabili erano reali e realmente compravenduti. Delle caratteristiche intrinseche degli stessi che determinano i parametri, al professionista non era dato sapere, cosa permessa all'agenzia immobiliare in quanto appartenente all'associazione detentrici dei dati degli immobili comparabili. Va da sé che il CTU, ha poi ponderato e cautamente valutato e confutato i valori ottenuti con quelli di mercato. I valori di mercato ottenuti dalla ricerca effettuata dall'agenzia immobiliare, sono stati ulteriormente corretti ed adattati al caso in esame tenendo conto delle peculiarità ambientali in cui sono siti gli immobili in esame.

Per la determinazione della superficie commerciale da stimare, lo scrivente ha tenuto conto della superficie rilevata in planimetria comprendendo il 100 % dei muri divisorii interni ed il 50% dei muri perimetrali. Per quanto riguarda le pertinenze (balconi, terrazzi) queste vengono inglobate alla precedente previa ponderazione tramite coefficienti percentuali.

Nel caso di specie, gli immobili presentano degli abusi, quali l'inglobamento del sub 2 al sub 1 cambiandone la destinazione d'uso e modificandone il prospetto principale. Anche la costruzione presente alle spalle della costruzione principale, destinata a garage, essendo abusiva, inciderà sul valore finale in quanto soggetto a demolizione.

Consultando i tecnici dell'Ufficio tecnico del Comune di Randazzo, la regolarizzazione di una costruzione abusiva deve ricevere la doppia conformità. La prima conformità risalente con l'epoca della realizzazione della costruzione (ipotizzando l'anno di costruzione

il 1988, anno di esecuzione dell'ampliamento del sub 1) doveva rientrare nei parametri del regolamento comunale. Volendo sanare la costruzione ai giorni nostri, tale costruzione deve rispondere dei requisiti imposti, con le attuali restrizioni comunali (seconda conformità).

Tali conformità rispondono all'art. 36 del DPR 380/2001 per cui viene richiesto che la costruzione non debba superare il 50% di superficie del lotto, ed inoltre la cubatura possibile deve essere solamente di 5 mc ogni mq di superficie. Dalle verifiche effettuate, questa costruzione, adibita a garage, non potrà essere sanata, pertanto demolita. I costi per la demolizione della suddetta costruzione abusiva incidono per circa € 1.700,00. Tale onere va decurtato dal valore finale dell'immobile. Con riferimento al sub 2, complessivamente i costi per il cambio di destinazione d'uso, e di SCIA in sanatoria per la modifica del prospetto (DPR 380/2001 art.37), conferimento incarico tecnico, incidono complessivamente per circa € 3.000,00 da decurtare al valore finale del medesimo immobile. Alla luce di tali considerazioni, infine, il valore unitario di mercato dovrà subire ulteriori riduzioni, anche tenuto conto del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto, oltre che delle caratteristiche intrinseche e dello stato di conservazione degli immobili

- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Randazzo, in Via A. Moro,28 registrato al NCEU al **foglio 55 particella 1694, sub 1**; Categoria A/3:

il valore commerciale unitario è di 200,00 €/mq

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

ipotesi 1 – superficie della pertinenza = 124,53 mq

- superficie dell'unità immobiliare:	116,50 mq
- superficie non residenziale (cortile)	124,53 mq x 0,60= 74,72 mq
- superficie commerciale totale:	191,22 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

mq 191,22 x 200,00 €/mq = € 38.244,00

dovendo decurtare i costi per la demolizione della costruzione abusiva:

€ 38.244,00 – € 1.700 = € 36.544,00

ipotesi 2 – superficie della pertinenza = 204,53 mq

- superficie dell'unità immobiliare: 116,50 mq
- superficie non residenziale (cortile) 204,53 mq x 0,60 = 122,72 mq
- superficie commerciale totale: 239,22 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

mq 239,22 x 200,00 €/mq = € 47.844,00

dovendo decurtare i costi per la demolizione della costruzione abusiva:

€ 47.844,00 – € 1.700 = € 46.144,00

- immobile, catastalmente destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse ubicata nel Comune di Randazzo, in Via A. Moro, 28/A censita al NCEU al **foglio 55 particella 1694 sub 2**, Categoria C/6 – accorpato nello stato di fatto all'immobile sub 1

il valore commerciale unitario è di 200,00 €/mq

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

- superficie dell'unità immobiliare: 25,00 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

mq 25 x 200,00 €/mq = € 5.000,00

dovendo decurtare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, avendone ipotizzato i costi pari ad € 3.000,00, il valore finale del sub 2 sarà pari a:

€ 5.000,00 – 3.000,00 = € 2.000,00

Il valore venale complessivo dei cespiti oggetto di stima (**ipotesi 1**) sarà pari a:

- cespite catastato al foglio 55 particella 1694 sub 1: **36.544,00**

- cespite catastato al foglio 55 particella 1694 sub 2: **€ 2.000,00**

Valore complessivo € 38.544,00

Il valore venale complessivo dei cespiti oggetto di stima (**ipotesi 2**) sarà pari a:

- cespite catastato al foglio 55 particella 1694 sub 1: € **46.144,00**
- cespite catastato al foglio 55 particella 1694 sub 2: € **2.000,00**

Valore complessivo € 48.144,00

Risposta al quesito b)

Gli immobili identificati in:

- Immobile destinato a civile abitazione, sito in Randazzo, in Via Aldo Moro, 28, registrato al NCEU al **foglio 55 particella 1694, sub 1**; Categoria A/3, R.C. € 369,27.
- immobile, catastalmente destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse ubicata nel Comune di Randazzo, in Via A. Moro, 28/A censita al NCEU al foglio 55 particella 1694 sub 2 Categoria C/6., R.C. € 42,61.

Come detto appartengono al medesimo corpo fabbrica, sono pervenuti

[REDACTED] nella quota rispettivamente di 2/18 per ciascuno a seguito di successione a causa di morte del padre [REDACTED] (Data di morte 23/06/2003 Successione testamentaria), dichiarazione di successione avvenuta in data 29/06/2012 con n°559/9990/12; trascrizione avvenuta in data 05/10/2012 numero di registro generale n°46482; registro particolare n°37725.

I restanti 2/9 sono pervenuti a ciascuno nella medesima quota [REDACTED]

Allo stato attuale i beni sono in quota a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In base alle visure storiche ipotecarie, è stato possibile ricostruire il ventennio antecedente alla nota di trascrizione relativa alla sentenza di dichiarato fallimento della ditta individuale [REDACTED].

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento, sono state rilevate le medesime trascrizioni ed annotazioni

Una nota di trascrizione del 10/09/1988 – registrazione nei registri della conservatoria immobiliare del rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Registro generale n°34844, registro particolare n°26434.





Una nota di trascrizione del 05/10/2012 – atto per causa di morte derivante da certificato di denunciata successione. Registro generale n°46842, registro particolare n°37725





Una nota di trascrizione del 05/10/2012 – atto per causa di morte derivante da certificato di denunciata successione. Registro generale n°46843, registro particolare n°37726





Una nota di iscrizione del 07/04/2014 – atto giudiziario- ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo. Registro generale n°13622, registro particolare n°1202





Una nota di iscrizione del 22/05/2014 – atto giudiziario- ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo. Registro generale n°19261, registro particolare n°1796





Una nota di iscrizione del 11/07/2014 – atto giudiziario- ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo. Registro generale n°26499, registro particolare n°2576





Una nota di iscrizione del 18/11/2014 – atto giudiziario- ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo. Registro generale n°42746, registro particolare n°4290





Una nota di trascrizione del 21/01/2015 – atto giudiziario. Verbale di pignoramento immobili Registro generale n°2507, registro particolare n°1913



Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: da63d8b7436ef63a84e8f78ff6622e





Una nota di trascrizione del 03/08/2015 – atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento. Registro generale n°29103, registro particolare n°20111





Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

22





Una nota di iscrizione del 07/10/2016 – atto giudiziario- ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo. Registro generale n°37570, registro particolare n°4694



23





Firmato Da: DI BENEDETTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: da63dbb7436efd63a84e8f78ff6622e

24





Una nota di trascrizione del 17/11/2021 – domanda giudiziale – divisione giudiziale.
Registro generale n°51465, registro particolare n°38887



Risposta al quesito d) (sottopunti a. e b.)

- immobile per civile abitazione ubicata nel Comune di Randazzo, in Via A. Moro, 28 censita al NCEU al foglio 55 particella 1694 sub 1 Categoria A/3;
- immobile, catastalmente destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse ubicata nel Comune di Randazzo, in Via A. Moro, 28/A censita al NCEU al foglio 55 particella 1694 sub 2 Categoria C/6. Allo stato dei fatti tale immobile è inglobato al sub 1

gli immobili costituiscono lo stesso complesso immobiliare e risultano essere regolarmente costruiti con concessione edilizia la n° 179 del 1961, istanza per il rilascio del permesso a costruire n°109 del 28/03/1961. Concessione edilizia in sanatoria per ampliamento del fabbricato esistente pratica n°108 del 13/08/1988. Catastalmente l'appezzamento di terreno identificato con foglio 57 particella 409, risulta indipendente dagli immobili oggetto di stima. Nello stato dei fatti, il suddetto lotto di terreno è inglobata nella pertinenza dell'immobile identificato con foglio 55 particella 1694 sub 1. Anche nelle planimetrie depositate all'Ufficio tecnico comunale le due particelle sono rappresentate come fuse tra loro.

È presente una costruzione totalmente abusiva di circa 39,00 mq destinata a ricovero automezzi. Tale costruzione è posta alle spalle dell'immobile principale, prospetto sud. Non è per nulla definibile una costruzione precaria o temporanea, visto che la struttura portante è mista tra la muratura e profilati in acciaio stabilmente ancorati al suolo. È stato accertato che tale costruzione non rispecchia i requisiti della doppia conformità, quindi non potendo essere sanata, dovrà essere demolita. L'incidenza dei costi per la demolizione di tale costruzione è pari ad € 1.700,00 comprensiva di oneri di conferimento a discarica.

L'immobile identificato con il foglio 55 particella 1694 sub 2 (stalla rimessa), presenta catastalmente un accesso carrabile, nello stato dei fatti vi è una finestra. Inoltre l'immobile è adibito a civile abitazione. Tali difformità potranno essere sanate. Complessivamente i costi per il cambio di destinazione d'uso, e di SCIA in sanatoria per la modifica del prospetto (DPR 380/2001 art.37), conferimento incarico tecnico, incidono complessivamente per circa € 3.000,00 da decurtare al valore finale del medesimo immobile.



Risposta al quesito e) (sottopunti a e b)

Dal sopralluogo eseguito sui luoghi, l'immobile identificato con foglio 55 particella 1694 sub 2 (catastalmente censito come stalla rimessa) è stato inglobato al sub 1, facendo sì che la superficie calpestabile di quest'ultimo risultasse allo stato di fatto pari a 141,50 mq anziché di 116,50 mq. In tale condizione, anche il numero dei vani è aumentato.

Sulla scorta di questa nuova configurazione il valore di mercato dell'immobile diviene:
il valore commerciale unitario è di 200,00 €/mq

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

ipotesi 1 – superficie della pertinenza = 124,53 mq

- superficie dell'unità immobiliare:	141,50 mq
- superficie non residenziale (cortile)	124,53 mq x 0,60 = 74,72 mq
- superficie commerciale totale:	216,22 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:
mq 216,22 x 200,00 €/mq = € 43.244,00

dovendo decurtare i costi per la demolizione della costruzione abusiva, pari ad € 1700,00, nonché i costi per cambio di destinazione d'uso e correzione del prospetto con SCIA in sanatoria, pari ad €3.000:

€ 43.244,00 – (€ 1.700 + €3.000,00) = € 38.544,00

ipotesi 2 – superficie della pertinenza = 204,53 mq

- superficie dell'unità immobiliare:	141,50 mq
- superficie non residenziale (cortile)	204,53 mq x 0,60 = 122,72 mq
- superficie commerciale totale:	264,22 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:
mq 264,22 x 200,00 €/mq = € 52.844,00



dovendo decurtare i costi per la demolizione della costruzione abusiva, pari ad € 1700,00, nonché i costi per cambio di destinazione d'uso e correzione del prospetto con SCIA in sanatoria, pari ad €3.000:

$$€ 52.844,00 - (€ 1.700 + 3.000) = € 48.144,00$$

Come già nella valutazione testé fatta, è stata considerato come la pertinenza iniziale a corredo del sub 1 anziché essere pari ad una superficie di 124,53 mq, risultava essere pari a 204,53 mq. Tale variazione di superficie è stato causato in quanto [REDACTED] hanno inglobato alla particella 1694 sub 1, anche l'appezzamento di terreno identificato con il foglio 57 particella 409. Si precisa che, questo lotto di terreno, è sempre di proprietà dei [REDACTED], e sempre in quota di 1/3 per ciascuno, ma non è facente parte degli immobili oggetto di stima e quindi di vendita.

Sempre nella valutazione dell'immobile nella nuova configurazione, sono state considerate l'incidenza di eventuali costi di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso e aggiornamento del prospetto, come già detto al punto a) e che sarebbero pari ad € 3.000,00.

Altresì è stata considerata l'incidenza dei costi per la demolizione della costruzione posta in opera alle spalle dell'immobile identificato con il sub 1, quantificabili in €1.700,00.

Nel rispondere al quesito relativo alla stima degli immobili, lo scrivente ha ipotizzato due ipotesi distinte, ossia nel caso in cui l'appezzamento di terreno identificato con il foglio 57 particella 409 venga o meno inglobata alla particella 1694 sub 1. Tale circostanza è subordinata alla variazione degli immobili oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito f)

Non è possibile effettuare una divisibilità degli immobili tra le parti, poiché gli stessi sono tra loro fisicamente comunicanti ed interconnessi. Sia il sub 1 (civile abitazione) che il sub 2 (stalla, rimessa) sono sempre stati comunicanti tra loro con una via di accesso interna. Inoltre avendo rilevato che il sub 2 è parte integrante del sub 1, di fatto ne è stata cambiata la destinazione d'uso. Effettuare tutti quegli interventi per ripristinare lo stato dei luoghi comporterebbe un dispendio di denari ed in ogni caso ne comprometterebbe l'attuale valore di mercato. Va da sé che gli immobili dovranno essere venduti in un unico lotto ed a terzi.

Risposta al quesito g)

Avendo disposto la non comoda divisibilità degli immobili tra le parti, procedendo all'assegnazione dell'intero compendio ai convenuti [REDACTED]

[REDACTED] l'eccedenza verrebbe accreditata alla parte attrice.

Anche in questo caso, si farà la distinzione tra l'ipotesi in cui la particella 409 al foglio 57 sia parte integrante degli immobili oggetto di stima, ed il caso in cui tale particella sia a sé stante. Si ribadisce nuovamente che, l'appezzamento di terreno identificato al foglio 57 particella 409 è in ogni caso di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3, ma questo immobile non è tra i beni facenti parte del pignoramento.

- **ipotesi 1** – superficie della pertinenza = 124,53 mq
valore commerciale dell'intero compendio: € 38.544,00
la quota parte spettante alla [REDACTED] sarà pari a 1/3 ossia: €12.848,00
- **ipotesi 2** – superficie della pertinenza = 204,53 mq
valore commerciale dell'intero compendio: € 48.144,00
la quota parte spettante alla [REDACTED] sarà pari a 1/3 ossia: €16.048,00

Risposta al quesito i)

Alla presente relazione è allegata la documentazione fotografica dei luoghi, nonché le planimetrie catastali.

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto

Misterbianco lì 12/09/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO

