

TRIBUNALE DI CATANIA
TERZA SEZIONE CIVILE

G.I. Dott.ssa Mariapaola Sabatino

PROCEDIMENTO CIVILE N.18948/2018 R.G.

Promosso dalla curatela del fallimento [REDACTED]

contro

Curatela eredità giacente di [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. DOTT. ING. RAFFAELE BOVO

Via Mario Sangiorgi, 58
95129 - Catania
Tel e fax. 095/7477849

Terza Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1 – Premessa e mandato giudiziale	3
2 – Operazioni peritali.....	4
3 – I fatti della controversia	5
4 – Individuazione dei luoghi e degli immobili.....	5
5 – Risposte al mandato.	7
6 – Considerazioni riepilogative.	20

1 – Premessa e mandato giudiziale

Il G.I. D.ssa Mariapaola Sabatino, letti gli atti della causa, nominava lo scrivente, Dott. Ing. Raffaele Bovo, con studio in Catania alla Via Mario Sangiorgi n°58, quale CTU con il seguente mandato:

“Il CTU, esaminati i documenti acquisiti, effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (con riferimento ai titoli di provenienza in relazione al bene da dividere) nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune:

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

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

3) *predisponga un progetto di divisione con eventuali congruagli in denaro con valore da determinarsi al tempo di apertura delle due successioni,*

4) *ove i beni 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;*

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

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”;*

2 – Operazioni peritali

L'anno duemilaventuno, il giorno trenta del mese di aprile, il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Bovo, nominato CTU nel procedimento civile indicato in epigrafe, convocava le parti per l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi di causa siti in Catania via Francesco Battiato n. 28, come comunicato alle parti a mezzo P.E.C. Alle ore 12,00 iniziano le OO.PP., per parte attrice era presente l'avv. Laura Vasta procuratore costituito nonché il Curatore del Fallimento [REDACTED] l'avv. Rossella Pappalardo, nessuno era presente per parte convenuta.

Dopo aver dato lettura del mandato il CTU procede con l'ispezione dell'immobile che risulta libero e non occupato da oltre dieci anni. Inoltre, venivano effettuati riscontri metrici e fotografici. Alle ore 13.30 terminano le operazioni peritali.

Nelle date successive lo scrivente CTU si recava autonomamente sui luoghi di causa ricadenti nel territorio di Belpasso al confine con il Comune di Camporotondo Etneo dove si trovano i terreni censiti al foglio 51 particelle 18 e 19. In tali luoghi venivano effettuati rilevamenti, riprese fotografiche e una ricognizione generale finalizzata alla valutazione.

La planimetria catastale dell'appartamento in Catania via F. Battiato n. 28 non risultava disponibile presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Catania. Il sottoscritto provvedeva a segnalare tale mancanza presso i competenti Uffici acquisendo successivamente la planimetria dell'immobile suddetto. Inoltre, si riscontrava un'incompleta intestazione catastale degli intestatari [REDACTED]

[REDACTED] Tale inesattezza potrà essere rettificata in fase di giusta dichiarazione di successione e successiva voltura da parte dei soggetti interessati. Per quanto riguarda il terreno si reperivano i dati di P.R.G. per la corretta individuazione di Zona, inoltre si prendevano in esame per le opportune valutazioni sia le norme tecniche attuative che il regolamento comunale.

3 – I fatti della controversia.

Con atto di citazione ritualmente notificato il 21/11/2018 la curatela del fallimento [REDACTED] in persona del curatore Avv. Rossella Pappalardo, conveniva in giudizio la Curatela eredità giacente di [REDACTED] in persona del curatore Avv. Marco Ossino, chiedendo al Tribunale di accertare e dichiarare il diritto della curatela del fallimento di [REDACTED] ad ottenere la divisione giudiziale degli immobili:

- *Appartamento sito in Catania Via F. Battiato n. 28, piano 4, censito a l N.C.E.U. di Catania al foglio 25, part. 1898, sub 24, Cat. A/2, classe 5 vani catastali 7, RC € 939,95.*
- *Terreno sito in Belpasso, c.da Perniciaro, in catasto terreni di Belpasso al foglio 51, part. 18 di ha 10.07.36 senza reddito, incolto sterile e part. 19, incolt. prod. Classe 1 are 52,85 r.d. € 0,82 e r.a. € 0.27.*

e, per l'effetto, dichiarare la divisione giudiziale degli immobili medesimi, previa determinazione della loro consistenza attuale, attribuendo alla curatela del fallimento di [REDACTED] la corrispondente quota, pari al 50% di ciascun cespite, secondo quanto verrà stabilito dal CTU di cui si richiedeva la nomina ai fini della redazione di un progetto divisionale.

In via gradata, laddove dovesse accertarsi l'indivisibilità dei beni, ordinare la vendita degli immobili ai sensi dell'art. 788 c.p.c. (a mezzo di professionista, all'uopo delegato) e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote (50% per ciascuna curatela).

Parte convenuta, la Curatela eredità giacente di Ricciardi Rosa, risulta ancora non costituita in giudizio.

4 – Individuazione dei luoghi e degli immobili.

Di seguito si rappresenta l'elenco degli immobili con le risultanze estratte dalle visure catastali fatte dallo scrivente:

- **IMMOBILE «1» - Appartamento** - sito in Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, Catasto Fabbricati, foglio 25, particella 1898, sub 24, Cat. A/2, classe 5 vani catastali 7, rendita € 939,95, intestati:

[REDACTED] FU [REDACTED] Proprieta` per 1/2

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] Proprieta` per 1/2

- **IMMOBILE «2» - Terreni** - sito in Belpasso, c.da Perniciaro,

Catasto Terreni, foglio 51, particella 18, incolt. ster., ha 10.07.36 senza reddito.

Catasto Terreni, foglio 51, particella 19, incolt. prod., classe 1, are 52,85, r.d. €

0,82, r.a. € 0.27, intestati:

[redacted] nato a [redacted] [redacted] Proprieta`

[redacted] per 1/2

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

[redacted] Proprieta` per 1/2.

5 – Risposte al mandato.

5.1.1 Quesito : "[Il CTU, esaminati i documenti acquisiti, effettuati gli..... verifichi l'attuale appartenenza dei beni da dividere alle parti, specificando la misura di ciascuna quota;] “

5.1.2 Risposta al quesito :

Gli immobili descritti in precedenza e da dividere alle parti sono pervenuti originariamente ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] per la metà indivisa ciascuno,

- l'appartamento giusto atto di compravendita del giorno 1 dicembre 1961 ai rogiti del Notaio Filippo Aquilina, trascritto il 25 gennaio 1962 ai nn.ri 2612/3031,
- il terreno giusto atto di compravendita del 19 dicembre 1973 ai rogiti del Notaio Filippo Aquilina, trascritto il 15 gennaio 1974 ai nn.ri 2628/2219.

Sugli stessi risulta trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 8 febbraio 1996 dal Tribunale di Catania, il 26 gennaio 2006 ai nn.ri 5707/3073, ed in rettifica trascritta il 9 giugno 2017 ai nn.ri 20816/15676. Il signor [REDACTED] è deceduto il [REDACTED]

La signora [REDACTED] proprietaria della rimanente metà indivisa, è deceduta il [REDACTED] I chiamati all'eredità della signora [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità della stessa, ad eccezione della signora [REDACTED] Tuttavia, non risultano trascritte né la Denuncia di Successione né accettazioni di eredità in forma espressa o tacita da parte degli eredi.

Successivamente, è stata trascritta in data 12 giugno 2020 ai nn. ri 22680/13007 - accettazione tacita di eredità, a favore della CURATELA EREDITA ' GIACENTE [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro la signora [REDACTED] in dipendenza dell'atto del 21 maggio 2020 ai rogiti del Notaio Filippo Azzia.

In conclusione, l'attuale appartenenza dei beni da dividere e le rispettive quote di proprietà sono così ripartite:

- "CURATELA FALLIMENTO [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la metà indivisa, giusta Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 8 febbraio 1996 dal Tribunale di Catania, trascritta il 26 gennaio 2006 ai nn.ri 5707/3073, ed in rettifica trascritta il 9 giugno 2017 ai nn.ri 20816/15676
- "CURATELA EREDITA ' GIACENTE [REDACTED], con sede in [REDACTED] per la restante metà indivisa, giusto atto del 21 maggio 2020 ai rogiti del Notaio Filippo Azzia, accettazione tacita di eredità, trascritta in data 12 giugno 2020 ai nn. ri 22680/13007.

5.2.1 Quesito: "[Il CTU, li descriva dandone rappresentazione grafica e fotografica;] “

5.2.2 Risposta al quesito:

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi.

L' **IMMOBILE «1» - Appartamento** - sito in Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, è ubicato all'interno di un edificio condominiale, edificato con licenza edilizia del 28.01.1958 e variante del 17.03.1960 n. 324. Inoltre, è stato rilasciato certificato di abitabilità nel 18/06/1960. L'immobile risulta libero e non occupato da oltre dieci anni con finiture ed impiantistica risalente agli anni 60. Le condizioni di manutenzione sono mediocri e quindi l'immobile necessita di interventi di rinnovo di tutti gli impianti e delle finiture interne. Risulta inoltre assente l'impianto di riscaldamento. L'appartamento è costituito da cinque vani, cucina, ingresso, disimpegno, wc e presenta due affacci uno su via Francesco Battiato ed uno sul cortile interno. Durante il sopralluogo sono state accertate delle difformità rispetto ai progetti approvati ed alla planimetria catastale. È stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una veranda in alluminio e vetro sul balcone con affaccio sul cortile interno. Comunque, opere sanabili con C.I.L.A. in sanatoria i cui costi saranno contabilizzati e detratti dal valore commerciale dell'immobile. Di seguito la planimetria dell'immobile.

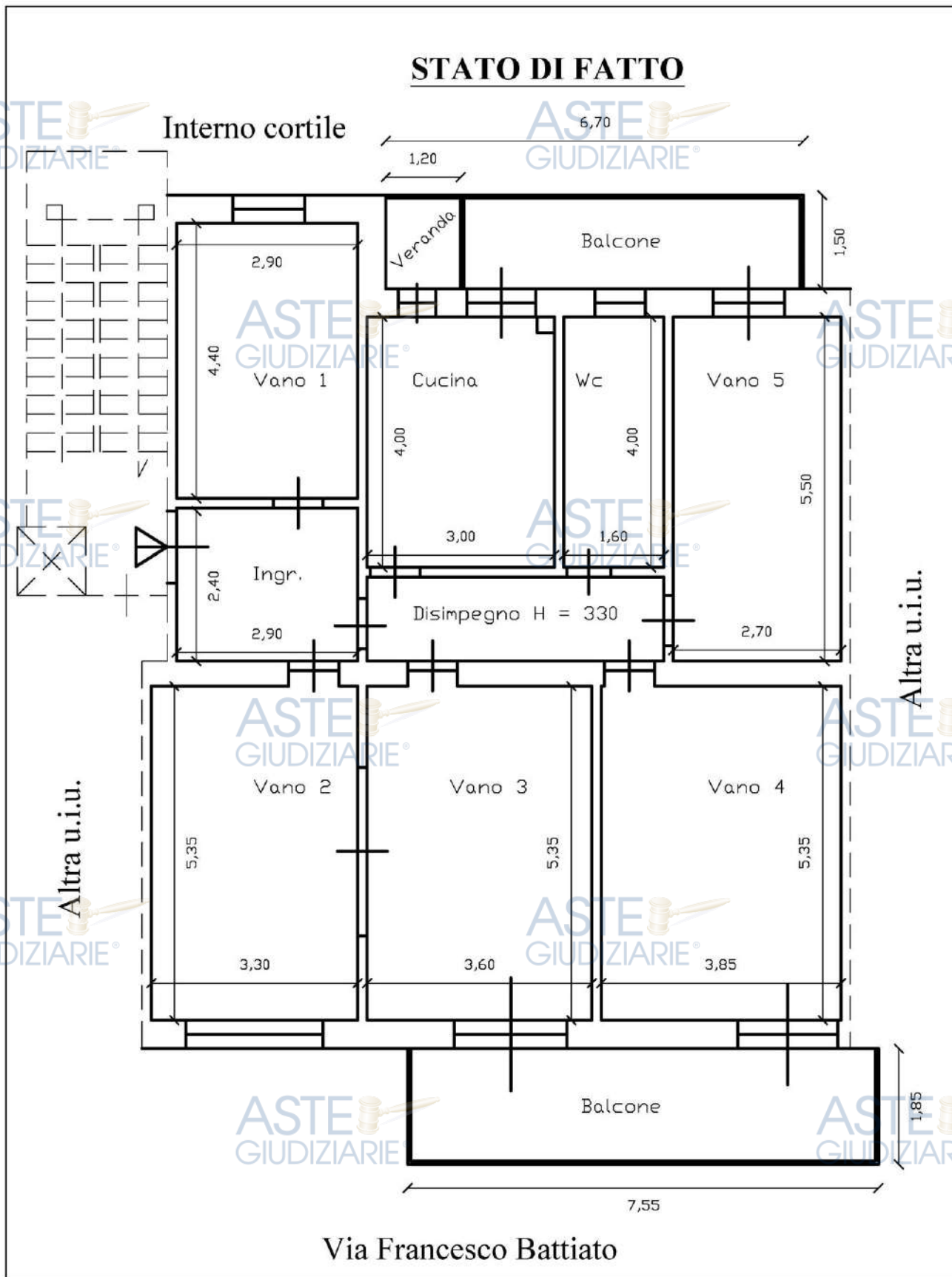


Figura 1: Planimetria dell'appartamento sito in Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, Catasto Fabbricati, foglio 25, particella 1898, sub 24.

L'IMMOBILE «2» - Terreno - sito in Belpasso, c.da Perniciaro, è costituito da due particelle limitrofe censite al foglio 51, particella 18 e particella 19. Ubicato all'estrema periferia del Comune di Belpasso ed al confine con il Comune di Camporotondo Etneo, il lotto di terreno confina a sud con via Ruggero Settimo a fondo naturale, a nord a est ed ovest con altre proprietà. Di natura "sciarosa", risulta delimitato soltanto sul confine est ed è caratterizzato da una orografia accidentata con improvvisi sbancamenti e rialzi. Dovuti probabilmente a scavi, avvenuti negli anni passati, per l'asportazione di materiale lavico. Inoltre, l'area è attraversata da diverse linee di elettrodotto che inficiano notevolmente eventuali possibilità edificatorie. L'area in esame ricade, nello strumento urbanistico vigente, in Zona E – Agricola. Si tratta di zone riservate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Quindi non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo. In realtà la natura "sciarosa" che caratterizza gran parte dei terreni dell'area in esame mal si prestano alle attività agricole se non con specifici e costosi interventi per predisporre a colture semmai di carattere arbustivo. Di seguito la mappa catastale:

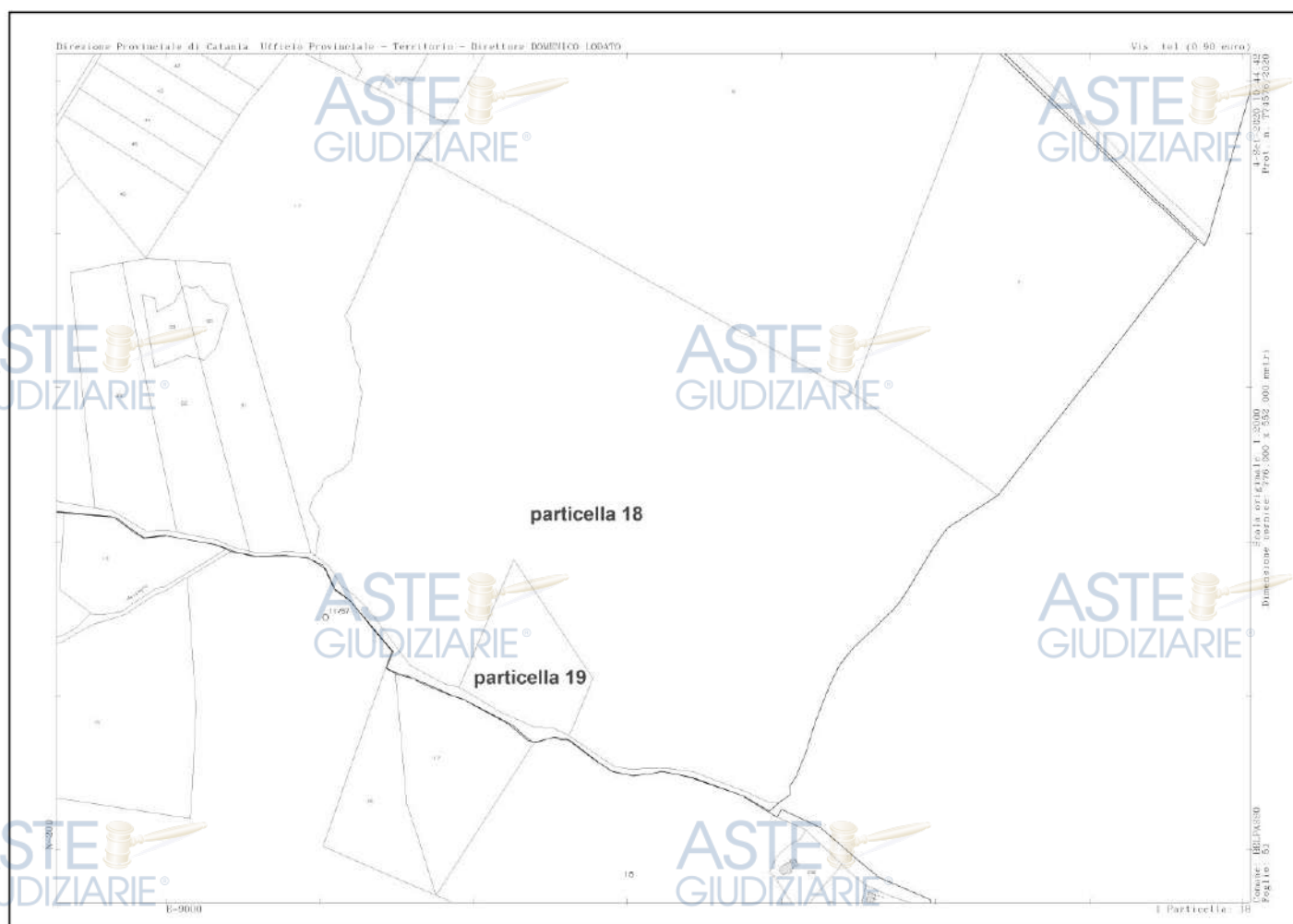


Figura 2: Individuazione IMMOBILE «2» sito in Belpasso (CT) su stralcio catastale

Per la rappresentazione fotografica si rimanda all'allegato report fotografico facente parte della presente relazione.

5.3.1 Quesito: *"[Il CTU, predisponga un progetto di divisione con eventuali congruagli in denaro con valore da determinarsi al tempo di apertura delle due successioni;]"*

5.3.2 Risposta al quesito:

Il sottoscritto CTU ritiene che i beni in esame possano essere attribuibili a quote separate con eventuale congruaglio in denaro o, ancor meglio, agendo sulla possibilità di divisione del terreno, configurare due quote di pari valore.

Accertato che il signor [REDACTED] è deceduto il [REDACTED] che la signora [REDACTED] è deceduta il [REDACTED] si prosegue con la stima dei cespiti in esame.

Alla data della prima successione (2005) viene a costituirsi la quota che verrebbe a ricadere all'attivo fallimentare del "Fallimento [REDACTED]" pertanto tale data costituisce un momento cui fare riferimento per la valutazione dei beni. Atteso che l'appartamento non costituisce un bene comodamente divisibile come lo è il terreno, i due beni nell'ambito del progetto divisionale andranno a costituire due quote diverse. Poiché il terreno sia per estensione che per valore in ogni caso ha un peso maggiore dell'appartamento si potranno costituire due quote che raggiungono pari valore.

La quantificazione delle superfici è stata calcolata in funzione del valore da raggiungere onde evitare congruagli in denaro.

Al fine di dare compiuta risposta al mandato si prospetteranno le valutazioni e i conseguenti progetti divisionali legati a tre momenti: quello attuale, quello legato all'apertura della prima successione (2005) e quello legato alla seconda successione (2008) salvo diversi avvisi dell'Ill.mo Giudicante.

Atteso che non sono da considerare frutti civili eventualmente maturati dal compendio immobiliare oggetto di stima e che il breve lasso temporale (2005 – 2008) intercorso dalle due successioni non configura spostamenti significativi dal punto di vista valutativo viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dei compendi immobiliari e dell'andamento del mercato immobiliare, si procederà alla valutazione dei beni partendo con la valutazione di mercato attuale e successiva valutazione retrodatata all'anno 2008.

Il criterio valutativo di Stima analitica adottato è quello per "confronto diretto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili riferiti ad oggi (anno 2021).

Successivamente si è proceduto all'accertamento del valore retrodatato all'anno 2008, data di apertura dell'ultima successione in morte della signora [REDACTED]

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- Prezzi di vendita rilevati nel mercato immobiliare locale, analizzando gli annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. Il valore delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%),
- Valori OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate);
- Valori pubblicati dal "Borsino Immobiliare";
- Valori pubblicati dall' "Osservatorio dei valori agricoli edito da EXEO edizioni";

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata dalle misurazioni effettuate ed applicando dei coefficienti di ragguaglio indicati dal Codice delle valutazioni immobiliari, edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate. La superficie del Terreno sulla scorta della documentazione catastale.

I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi, al fine di tenere conto di caratteristiche particolari dell'appartamento in esame. I coefficienti correttivi (K) ponderali di seguito riportati, tengono conto degli scostamenti delle caratteristiche dell'immobile da quelle tipiche della media. Al fine di tener conto dei requisiti specifici ed oggettivi dell'immobile in oggetto. Nella fattispecie concreta, i coefficienti di differenziazione e di omogeneizzazione da applicare nel prosieguo della stima sono rintracciabili in letteratura da note pubblicazioni in tema di stima immobiliare (ed. DEI - Tipografia del Genio Civile), nonché da periodici specializzati quali "Consulente immobiliare", edito da "Il Sole 24 ore". Si andrà pertanto a determinare per l'immobile il valore del coefficiente ponderale correttivo medio (k_{tot}), ottenuto dal prodotto di singoli coefficienti relativi ai vari aspetti che caratterizzano l'unità immobiliare.

Riportiamo di seguito la tabella con i coefficienti correttivi presi in considerazione per l'appartamento, con i relativi intervalli di variabilità:

Elenco dei valori correttivi del coefficiente K per l'appartamento in Catania.

- Coefficiente di PIANO CON ASCENSORE **K1**= *Seminterrato=0,70;Terra=0,90;Rialzato=0,92;Primo=0,95; Secondo=0,98;Terzo=1,00;Quarto e successivi=1,03;Attico=1,20.*
- Coefficiente Stato conservativo appartamento **K2**= *Da ristrutturare completamente=0,90;Da ristrutturare parzialmente=0,95;Abitabile in condizioni normali=1,00;Ristrutturato entro 10 anni=1,05;Ristrutturato recentemente o nuovo=1,10.*
- Coefficiente Affaccio **K3**= *Su un solo lato=0,95;Su due lati=0,98;Su tre o più lati=1,00.*
- Coefficiente Esposizione **K4**= *Non assolata=0,93;Scarsamente assolata=0,95;Discretamente assolata=1,00.*
- Coefficiente Altezza soffitti **K5**= *Inferiore a 270 cm=0,80;Tra 270 e 290 cm=0,95;Tra 290 e 320 cm=1,00;Superiore a 320 cm=1,10.*
- Coefficiente Impianti **K6**= *Impianti non a norma=0,80;Lievi miglioramenti da effettuare=0,90;Impianti a norma=1,00;Impianti a norma e di nuova concezione=1,10.*
- Coefficiente Vista **K7**= *Prevalentemente ostacolata=0,95;Prevalentemente libera=1,00;Su verde o panoramica=1,10;*
- Coefficiente Tipologia edificio **K8**= *Intensivo=0,95;Non intensivo=1,00;Di pregio=1,10.*
- Coefficiente Stato conservativo edificio **K9**= *Incompleto=0,90;Scadente manutenzione=0,95;Media manutenzione =1,00; Buona manutenzione=1,05.*
- Coefficiente di parcheggio (difficoltà di parcheggio) **K10**= *Zone con impossibilità di parcheggio=0,60-0,80;Zone con difficoltà di parcheggio=0,80-0,90;Zone con facile possibilità di parcheggio=0,90-1,00.*

Il terreno in esame ricade nel Comune di Belpasso ed è individuato nello strumento urbanistico vigente, in Zona E – Agricola. Si tratta di zone riservate all'esercizio della attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Quindi non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo.

Pertanto, si procederà alla valutazione del terreno con riferimento ai prezzi di vendita di terreni di analoga condizione, considerando l'attuale stato superiormente descritto, rilevati nel mercato immobiliare locale. Al fine di tenere conto della natura "sciarosa" del terreno, dell'orografia particolare (giacitura) e delle condizioni legate allo sfruttamento come cava che ha determinato una orografia accidentata con improvvisi sbancamenti e rialzi. Della superficie (ampiezza), della presenza di elettrodotti (Servitù di Elettrodotti), al valore ottenuto saranno applicati dei coefficienti correttivi (K) ponderali di seguito riportati:

Elenco dei valori correttivi del coefficiente K per il terreno nel Comune di Belpasso.

- Coefficiente Natura del terreno **K1**=0,85;
- Coefficiente Giacitura **K2**=0,70;
- Coefficiente Ampiezza **K3**= 0,90;
- Coefficiente Servitù di Elettrodotti **K3**= 0,78;

SCHEMA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «1»

Anno 2021

Comune: Catania Via Francesco Battiato n. 28
Dati catastali: Fg. 25, particella 1898, sub. 24, cat. A/2, classe 5,
vani catastali 7, rendita € 939,95

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	mq 148,00
--	------------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 1.211,00
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 1.077,79

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio OMI	€ 1.300,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE (feb 2021)	€ 1.200,40
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (1.077,79+ 1.300,00+ 1.200,40) / 3 =	€ 1.192,73

Coefficienti correttivi K	
K1 - Piano	1,03
K2 - Stato conservativo app.to	0,90
K3 - Affaccio app.to	0,98
K4 - Esposizione	1,00
K5 - Altezza Soffitti	1,00
K6 - Impianti	0,90
K7 - Vista	1,00
K8 - Tipologia Edificio	0,95
K9 - Stato conservativo Edificio	0,95
K10 - Parcheggio	0,90
Prodotto dei coefficienti:	0,737

Valore stimato = € 1.192,73 x m² 148,00= € 176.524,04	
€ 176.524,04 x coefficiente K_{tot} 0,737= € 130.098,22	€ 130.098,00
Ed in cifra tonda	
A detrarre spese tecniche, sanzioni e diritti amministrativi per C.I.L.A. in Sanatoria ed aggiornamento Catasto Fabbricati.	- € 3.800,00
Valore Totale	€ 126.298,00

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «2»**Anno 2021****Comune:** Belpasso**Dati catastali:** Fg. 51, particella 18, INCOLT STER, ha 10 are 07 ca 36

Fg. 51, particella 19, INCOLT PROD, cl 1, are 52 ca 85

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale)	mq 106021
--	------------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 6,00
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11,00%).	-11% € 5,34

Coefficienti correttivi K	
K1 - Natura del terreno	0,85
K2 - Giacitura	0,70
K3 - Ampiezza	0,90
K4 - Servitù	0,78
Prodotto dei coefficienti:	0,418

Valore stimato = € 5,34 x m² 106.021,00= € 566.152,14	
€ 566.152,14 x coefficiente k_{tot} 0,418= € 236.651,59	€ 236.652,00
Ed in cifra tonda	
Valore Totale	€ 236.652,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI ANNO 2021

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI	Valore Stimato Anno 2021
IMMOBILE «1», Appartamento - Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, C.F., foglio 25, particella 1898, sub 24	€ 126.298,00
IMMOBILE «2» Terreni - Belpasso, c.da Perniciaro, C.T., foglio 51, particella 18, e particella 19	€ 236.652,00
T O T A L E	€ 362.950,00

Calcolato il valore totale dei cespiti ad oggi di € 362.950,00, si è proceduto all'accertamento del valore di realizzazione retrodatato all'anno 2008, data di apertura dell'ultima successione in morte della signora [REDACTED]

A tal fine sono stati analizzati le variazioni storiche delle quotazioni immobiliari da varie fonti quali la banca dati dell'OMI e di vari Istituti indipendenti che operano nel mercato immobiliare. L'area in esame è caratterizzata da un andamento delle quotazioni con una sostanziale stabilità nell'ultimo periodo ma ha subito negli anni precedenti una notevole flessione soprattutto negli immobili a destinazione residenziale.

I valori consultati hanno prodotto mediamente:

- Intervallo Anno 2008 ÷ 2021 per le unità residenziali riduzione dei valori immobiliari pari al 38%.

quindi conoscendo il "Va" valore attuale si calcola il "Vp" valore anno 2008:

$$Va = Vp - (Vp \times 38\%); Va = Vp - Vp0,38; Va = 0,62Vp; \quad Vp = Va/0,62$$

- Intervallo Anno 2008 ÷ 2021 per i terreni non edificabili riduzione dei valori immobiliari pari al 10%.

quindi conoscendo il "Va" valore attuale si calcola il "Vp" valore anno 2008:

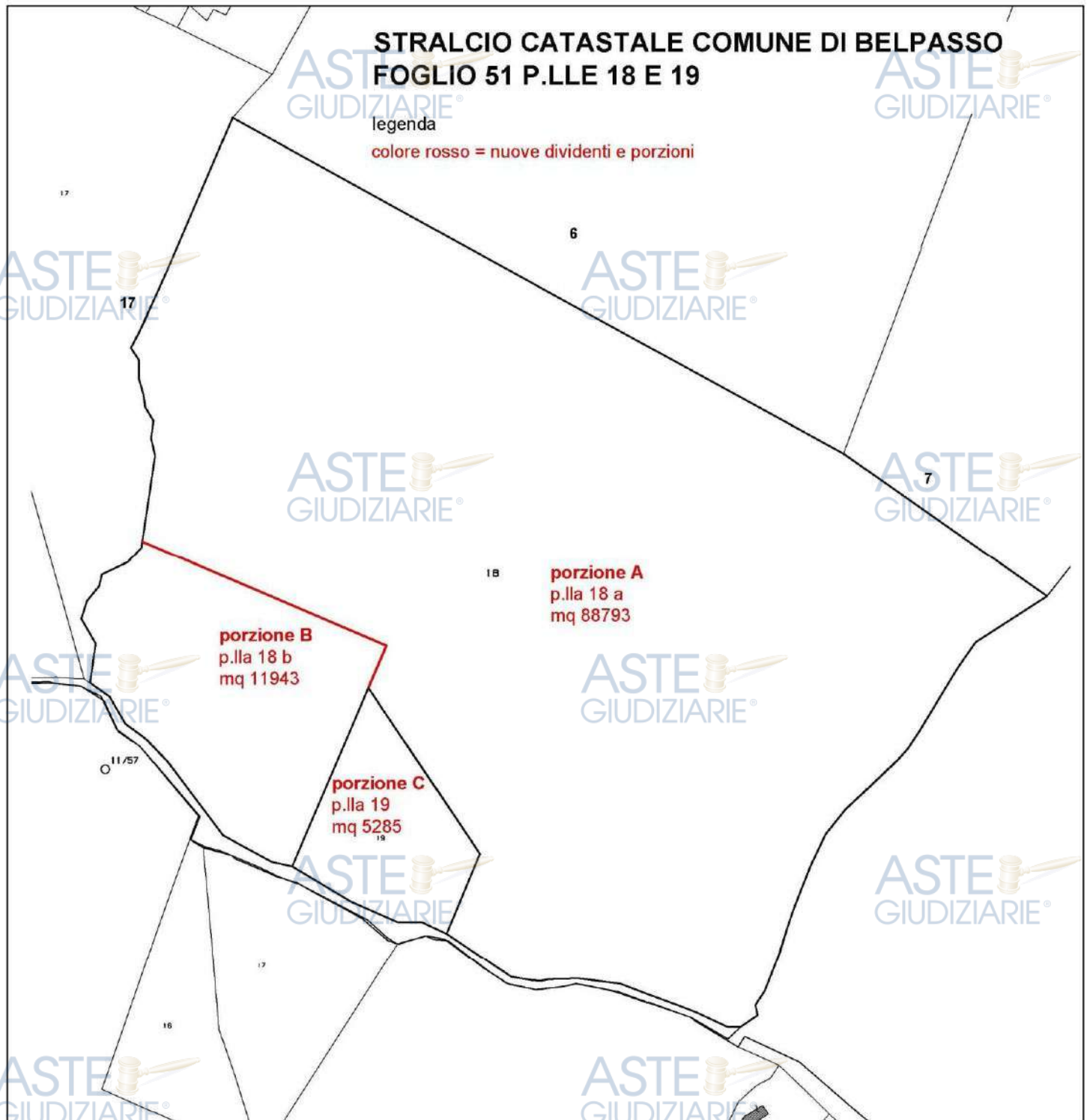
$$Va = Vp - (Vp \times 10\%); Va = Vp - Vp0,10; Va = 0,90 Vp; \quad Vp = Va/0,90$$

Pertanto, si ha:

CALCOLO VALORE IMMOBILI ANNO 2008

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI	Valore precedente (Vp) Anno 2008
IMMOBILE «1», Appartamento - Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, C.F., foglio 25, particella 1898, sub 24	$Vp = Va/0,62$ $€ 126.298,00 / 0,62 = € 203.706,45$ In cifra tonda € 203.710,00
IMMOBILE «2» Terreni - Belpasso, c.da Perniciaro, C.T., foglio 51, particella 18 e particella 19, mq 106021	$Vp = Va/0,90$ $€ 236.652,00 / 0,90 = € 262.946,67$ In cifra tonda € 262.950,00
TOTALE IN CIFRA TONDA	€ 466.660,00

Alla luce di quanto sopraesposto si predispone un progetto di divisione con la formazione di numero due quote di pari valore. A tal fine si propone il frazionamento dei terreni siti in Belpasso e di seguito la proposta grafica delle porzioni suddette:



- La porzione "A" costituita dalla particella frazionata 18 a dovrà essere di circa mq 88793 con un valore di € 220.222,00, pari a circa il 83,7505% del valore complessivo dei terreni (€262.950,00).
- La porzione "B" costituita dalla particella frazionata 18b dovrà essere di circa mq 11943 con un valore di € 29.620,00, pari a circa il 11,2645% del valore totale dei terreni (€262.950,00).
- La porzione "C" costituita dalla particella 19 di mq 5285 con un valore di € 13.108,00, pari a circa il 4,9849% del valore complessivo dei terreni (€262.950,00).

Pertanto, si predispone il seguente progetto di divisione costituito da due quote di pari valore:

PROGETTO DIVISIONE

	PRIMA QUOTA	SECONDA QUOTA
IMMOBILI ASSEGANTI	IMMOBILE «1», € 203.710,00 Appartamento - Catania Via Francesco Battiato n. 28, piano 4, C.F., foglio 25, particella 1898, sub 24 Porzione "B" di IMMOBILE «2» € 29.620,00 Terreno - Belpasso, c.da Perniciaro, C.T., foglio 51, particella 18b, mq 11943	Porzione "A" di IMMOBILE «2» € 220.222,00 Terreno - Belpasso, c.da Perniciaro, C.T., foglio 51, particella 18a, mq 88793 Porzione "C" di IMMOBILE «2» € 13.108,00 Terreno - Belpasso, c.da Perniciaro, C.T., foglio 51, particella 19, mq 5285
VALORE QUOTA	€ 203.710,00 + € 29.620,00 = € 233.330,00	€ 220.222,00 + € 13.108,00 = € 233.330,00
VALORE SPETTANTE	€ 466.660,00 / 2 = € 233.330,00	€ 466.660,00 / 2 = € 233.330,00

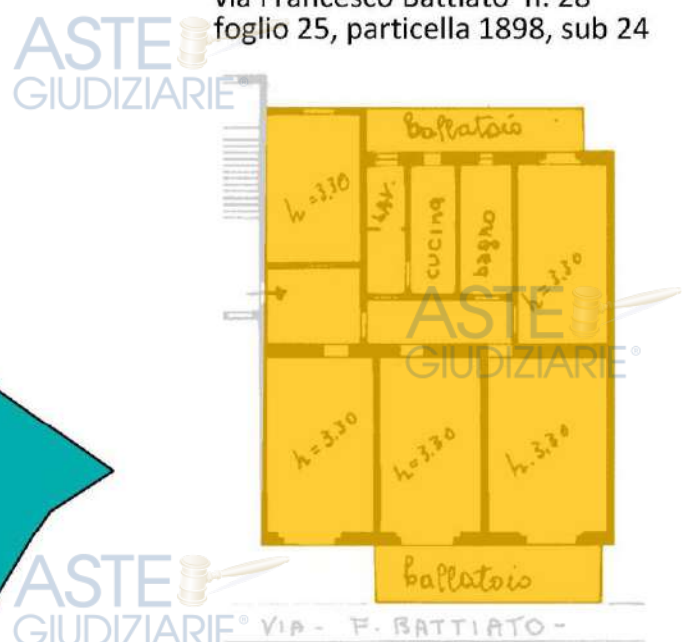
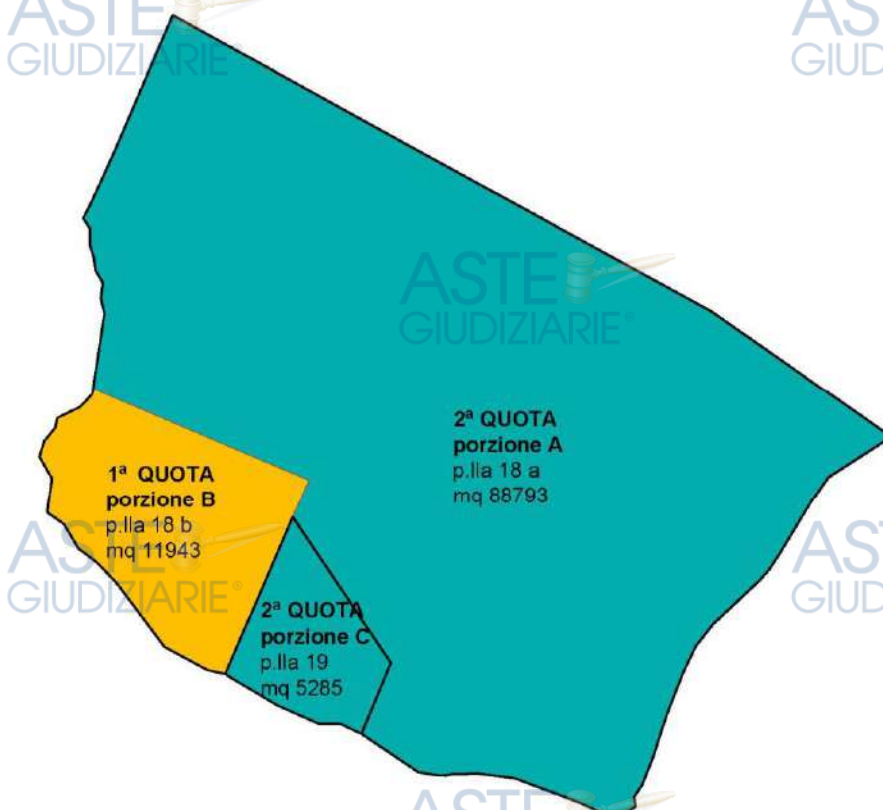
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEL PROGETTO DI DIVISIONE legenda

 1^a QUOTA (app.to + terreno porzione B)

 2^a QUOTA (terreni porzione A + porzione C)

Terreni - Belpasso
foglio 51, particella 18 e 19

Appartamento - Catania
via Francesco Battiato n. 28
foglio 25, particella 1898, sub 24



5.4.1 Quesito : ... "[...ove i beni 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;]" "

5.4.2 Risposta al quesito :

In risposta al quesito si fa presente che i beni nel loro insieme risultano ben divisibili e tali da rendere praticabile la divisione secondo quanto prospettato nel progetto divisionale già rappresentato. Per le valutazioni dei beni rimangono intatti i presupposti raggiunti per la determinazione effettuata con riferimento sia al valore attuale di mercato e sia al valore all'apertura della successione (2008). Si rimanda per tale prospetto e per le valutazioni a quanto relazionato in risposta al punto precedente.

5.5.1 Quesito : ... "[.... in caso di quotista di maggioranza determini il congruaggio in caso di richiesta di attribuzione;]" "

5.5.2 Risposta al quesito :

In risposta a tale quesito si rappresenta che nel caso in esame non ricorrono le condizioni prospettate.

5.6.1 Quesito : ... "[.... 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;]" "

5.6.2 Risposta al quesito :

In risposta a tale quesito si rappresenta che nelle valutazioni prospettate si sono prese in esame le condizioni legate alla regolarità edilizia, urbanistica e la corrispondenza con i dati catastali. Pertanto, sul punto si rimanda a quanto relazionato nell'ambito della valutazione dell'appartamento. Si precisa che riguardo la corrispondenza con i dati catastali risulta allegata alla planimetria principale dell'appartamento un bene condominiale ubicato al piano primo sottostrada. Tale situazione, ricorrente all'epoca, dove nei casi analoghi veniva trattata l'individuazione di beni comuni indivisi, potrà essere risolta con opportuna segnalazione all'Agenzia delle Entrate/Territorio. Tali operazioni sono da considerarsi propedeutiche per la corretta identificazione dei beni finalizzata alla commerciabilità ai sensi della L. 47/'85 e s.m. e i.

6 – Considerazioni riepilogative.

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver espletato il mandato affidatogli, rispondendo ai quesiti posti dal G.I. avendo individuato il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto del progetto divisionale e contestualmente propone il "PROGETTO DI DIVISIONE PROPOSTO DAL CTU" a cui si rimanda.

Trasmette alle parti la superiore relazione rimanendo in attesa di ricevere eventuali note tecniche e/o osservazioni dalle stesse.

Con osservanza.

Catania, 20 dicembre 2021.

Il C.T.U.
Dott. Ing. Raffaele Bovo

