

TRIBUNALE DI CATANIA
TERZA SEZIONE CIVILE

DOTT. MARIO ACCARDO

PROCEDIMENTO CIVILE N. 16577/2013 R.G.

Promosso dalla curatela del fallimento

contro

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.....	7
5 – Risposte al mandato.....	9
6 – Conclusioni.....	18
7 – Risposte alle note di parte.....	19
8 – Considerazioni conclusive.....	22
9 – Indice allegati.....	26

1 – Premessa e mandato giudiziale

Il G.I., Dott. Mario Accardo, letti gli atti della causa, in data 04/10/2019 nominava lo scrivente, Dott. Ing. Raffaele Bovo, con studio in Catania alla Via Mario Sangiorgi n°58, quale CTU con il seguente mandato:

- 1. Individuare e descrivere, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli eventuali necessari accertamenti, i beni o le quote di proprietà sui beni oggetto della domanda di divisione, verificando, con riferimento ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle parti in causa;*
- 2. Accertare, in via preliminare, la regolarità urbanistica degli immobili ai sensi della legge 1985 n. 47e successive modifiche, ivi compresa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, prevista dal comma 1 bis dell'art. 29, introdotto dall'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge 122/2010;*
- 3. Valutare i beni in comunione, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata;*
- 4. Verificare l'attuale sussistenza di richieste di attribuzione di tutti o di alcuni beni;*
- 5. In mancanza, predisporre, qualora possibile, ed ove accertato quanto al punto 2), un progetto di divisione, secondo la quota spettante a ciascun parte, in natura ovvero, in caso di impossibilità di una materiale ripartizione degli immobili tra gli aventi diritto, mediante formazione di quote con previsione di conguagli in denaro;*
- 6. Ove i beni non siano comodamente divisibili dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*

Lo scrivente, nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe, l'anno 2019, il giorno tredici del mese di dicembre, giusta la regolare comunicazione effettuata alle parti a mezzo PEC convocava le stesse alle ore 15,30 presso gli immobili oggetto di causa siti in Calatabiano via Lapide Nuova n.2. In tale ora e luogo si dava inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

Per parte attrice nessuno era presente, per parte convenuta era presente la sig.ra 

 assistita dall'avv. Alessandra Pipito'.

Parte convenuta  richiedeva nel caso di divisione dei beni l'attribuzione alla stessa degli app.ti in Calatabiano via Lapide Nuova, foglio 24 p.lla 742 sub. 5 e  terreno adiacente in C.T. foglio 24 p.lla 741.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 18.30.

Venivano effettuati tre accessi presso il Comune di Calatabiano e visionata la documentazione presente presso l'Ufficio. Venivano inoltre verificati da PRG le ZTO che caratterizzano il terreno oggetto di valutazione anche attraverso il documento delle norme tecniche di attuazione per le specifiche zone. Venivano estratti i documenti catastali presso l'accesso telematico all'area dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

3 – I fatti della controversia.

Con atto di citazione ritualmente notificato l'11-16/12/2013, il Fallimento di [REDACTED] nato a [REDACTED], in persona del curatore avv. Antonio Rabuazzo, conveniva in giudizio [REDACTED], per ottenere la divisione degli immobili ivi indicati nonché i creditori iscritti, Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena, quale successore della Banca Agricola Etnea s.p.a. e la Riscossione Sicilia s.p.a. già Serit Sicilia S.p.a. quale successore della Monte Paschi Serit s.p.a. al fine di assistere alle operazioni di divisione dei beni immobili medesimi comuni.

Successivamente il Fallimento attore, nelle sue memorie ex art. 183 comma VI n.1 c.p.c., precisava e ribadiva che la domanda di divisione delle quote indivise dei beni immobili di pertinenza dell'imprenditore fallito, ha ad oggetto i seguenti beni:

- (1) *Immobile – App.to in Calatabiano via Lapide Nuova sn, in catasto fabbricati foglio 24, particella 742, sub 1, piano terra, interno A, categ. A/2, vani 6,5;*

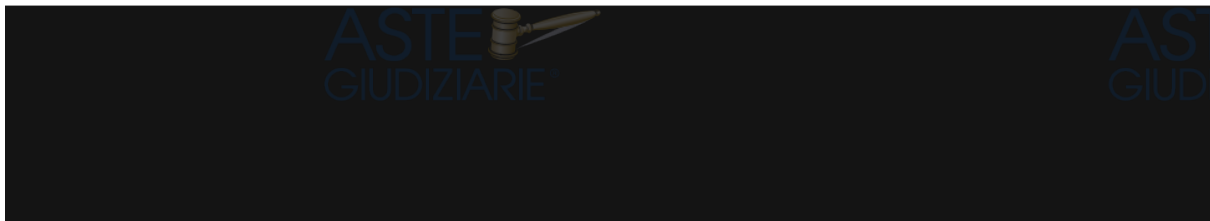
- (4) *Immobile – App.to/Ufficio in Calatabiano via Lapide Nuova sn, in catasto fabbricati foglio 24, particella 742, sub 9, piano 1S, categ. A/10, vani 4,5;*

- (5) *Immobile - Terreno in Calatabiano via Lapide Nuova sn, in catasto terreni foglio 24, particella 741, di are 16.52;*

Successivamente il Fallimento attore, all'udienza del 22/03/2019, ha rinunciato alla domanda di divisione limitatamente al deposito sito in Giarre via Calderai in C.F. foglio 93 p.la 749 sub. 45.

Pertanto, la domanda di divisione delle quote indivise riguarda definitivamente i seguenti immobili:

- (1) *Immobile – App.to in Calatabiano via Lapide Nuova sn, in catasto fabbricati foglio 24, particella 742, sub 1, piano terra, interno A, categ. A/2, vani 6,5;*



- (4) *Immobile – App.to/Ufficio in Calatabiano via Lapide Nuova sn, in catasto fabbricati foglio 24, particella 742, sub 9, piano 1S, categ. A/10, vani 4,5;*

- (5) *Immobile - Terreno App.to in Calatabiano via Lapide Nuova sn, in catasto terreni foglio 24, particella 741, di are 16.52;*

Parte attrice esponeva, che con sentenza del 16/05/1996 il Tribunale di Catania ha dichiarato il fallimento di [REDACTED]

Tra i beni appresi alla massa attiva fallimentare rientrano le quote di proprietà indivisa, pari ad 1/2, dei suddetti immobili. Comproprietaria della restante quota indivisa di 1/2 dei predetti beni è la moglie del medesimo imprenditore fallito, [REDACTED] nata a [REDACTED]

La curatela fallimentare, pertanto, chiede accogliere le seguenti domande:

- I) *dichiarare che la curatela fallimentare ha diritto alla divisione dei suddetti beni;*
- II) *ordinare la divisione dei predetti beni, ove possibile in natura, assegnando ai condividenti la quota loro spettante, pari alla metà;*
- III) *in subordine, in caso di ravvisata non materiale divisibilità dei predetti beni immobili, ordinare la vendita all'incanto degli stessi immobili con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra i singoli condividenti, in misura pari alla metà;*
- IV) *porre le spesa della divisione a carico della massa, in relazione alle rispettive quote da assegnare e, in caso di infondate contestazioni sul diritto a dividere ovvero di infondate contestazioni durante le operazioni divisionali, condannare gli opposenti alle spese del giudizio;*

Si costituivano [REDACTED] nonché i creditori iscritti, L'ITALFONDIARIO S.p.A., con sede in Roma alla Via Mario Carucci n. 131 quale procuratrice di Sestino Securitisation S.r.l., con sede in Roma, Via Mario Carucci n.131 succeduta alla Banca Monte dei Paschi di Siena SpA (MPS), di cui ha acquistato, pro soluto e in blocco tutti i crediti per capitale e interessi anche di mora, spese, danni, indennizzi e quant'altro.

La sig.ra [REDACTED] non si opponeva allo scioglimento della comunione ed alla divisione del compendio immobiliare mediante la formazione di due lotti che tenga conto delle necessità abitative della sig.ra [REDACTED] e dei suoi familiari in alcuni degli immobili oggetto di questo giudizio.

La Società ITALFONDIARIO S.p.A. non opponendosi allo scioglimento della comunione ed alla divisione del compendio immobiliare chiede che venga riconosciuta la validità dell'ipoteca giudiziale iscritta dalla BAE S.p.A. oggi Sestino Securitisation S.r.l. e disporre l'estensione della stessa sulle quote di proprietà che verranno assegnate in favore dei singoli debitori. In via gradata e nel caso in cui venissero assegnate in favore dei propri debitori somme di denaro a titolo di conguaglio, riconoscere il gravame pignoratizio e di prelazione in favore dell'Istituto sulle stesse somme.

4 – Individuazione dei luoghi e degli immobili.



Figura 1: Individuazione degli immobili siti in Calatabiano (CT) su ortofoto satellitare.

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

- (1) **Immobile** – App.to in Calatabiano via Lapide Nuova sn, in catasto fabbricati foglio 24, particella 742, sub 1, piano terra, interno A, categ. A/2, vani 6,5, Rendita € 352,48; superficie catastale 109 m², escluse aree scoperte 99 m².

intestati:

[REDACTED] Proprieta` per 500/1000
[REDACTED] Proprieta` per
500/1000

- (4) **Immobile** – App.to/Ufficio in Calatabiano via Lapide Nuova sn, in catasto fabbricati foglio 24, particella 742, sub 9, piano 1S, categ. A/10, vani 4,5, Rendita € 488,05
superficie catastale 108 m².

intestati:

[REDACTED] Proprieta` per 500/1000
[REDACTED] Proprieta` per
500/1000

- (5) **Immobile** - Terreno in Calatabiano via Lapide Nuova sn, in catasto terreni foglio 24, particella 741, Semin Irrig, cl 2, di are 16.52; Reddito Dominicale € 21,16, Agrario € 8,96
intestati:

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

5 – Risposte al mandato.

5.1.1 Quesito: *"[Individuare e descrivere, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli eventuali necessari accertamenti. I beni [...omissis...] verificando, con riferimento ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle parti in causa;] "*

5.1.2 Risposta al quesito:

Gli appartamenti e l'ufficio in Calatabiano via Lapide Nuova snc, fanno parte di un fabbricato edificato, giusta C.E. del 19/03/1990 pratica n° 07/90, dagli attuali intestatari [REDACTED]

[REDACTED] L'edificio risalente agli inizi degli anni '90 risulta composto da tre elevazioni fuori terra e da un piano primo sottostrada. La struttura portante a telaio c.a., solai in latero-cemento e tamponatura in laterizi forati, copertura di tipo a padiglione a falde e manto di copertura in elementi in laterizio. Sia il fabbricato che le unità edilizie risultano complete nelle opere di finitura sia interne che esterne. Risulta presente un vano ascensore condominiale ma privi di impianto ascensore. Risulta incompleto l'interno dei locali garage al piano primo sottostrada.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato suddetto ed il terreno limitrofo in C.T. foglio 24, particella 741, di are 16.52 fu acquistato dagli attuali intestatari con atto di compravendita in Notaio Mario Pulvirenti del 21/04/1972 ai nn. 1545/12706 e successivo atto di rettifica in Notaio Gaetano Grasso del 29/03/1994 trascritto il 26/04/1994 ai nn. 13077/9623.

Sugli stessi risulta trascritta:

- ipoteca giudiziale iscritta il 18/08/1995 ai nn. 26333/3452 per lire 40.000.000 (s.c. lire 20.150.700) in favore della "Banca Agricola Etnea s.p.a." contro gli attuali intestatari [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo del giorno 11/08/1995 – Pretore di Giarre.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 03/11/1995 ai nn. 33800/25075 – notifica del 25/10/1995 – Ufficiale Giudiziario di Taormina, in favore della "Banca Agricola Etnea s.p.a." contro gli attuali intestatari [REDACTED].
- Sentenza dichiarativa di fallimento del 15/05/1996 – Tribunale di Catania, trascritta il 17/06/1996 ai nn. 19701/15188 in favore della "Massa dei Creditori Del Fallimento di [REDACTED]

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

- Per la metà indivisa "MASSA CREDITORI FALLIMENTO DI [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] giusta Sentenza dichiarativa di fallimento del 15/05/1996 – Tribunale di Catania, trascritta il 17/06/1996 ai nn. 19701/15188.
- Per la restante metà indivisa a [REDACTED] nata a [REDACTED] c. f. [REDACTED]

5.2.1 Quesito: *"[Accertare, in via preliminare, la regolarità urbanistica degli immobili ...[..omissis..] la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale... ..;] "*

5.2.2 Risposta al quesito:

Il Fabbricato ubicato nel Comune di Calatabiano via Lapide Nuova snc, ove insistono le unità immobiliari urbane, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia del 19/03/1990 (pratica edilizia 07/90) . Per tali unità immobiliari urbane, durante le operazioni peritali, sono stati riscontrati irrilevanti modifiche interne dello stato di fatto rispetto ai dati ed alle planimetrie catastali.

5.3.1 Quesito: *"[Valutare i beni in comunione, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata;] "*

5.3.2 Risposta al quesito:

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

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

- Prezzi di vendita rilevati analizzando gli annunci pubblicati nelle aree disponibili in rete delle più importanti agenzie che operano nel settore, 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";

I dati ricavati dalle diverse fonti, sono stati opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi, al fine di tenere conto di caratteristiche particolari delle unità immobiliari 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, con i relativi intervalli di variabilità:

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

- Coefficiente di PIANO SENZA ASCENSORE **K1**= *Seminterrato=0,80;Terra=0,90;Primo=1,00;Secondo=0,90;*
- 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 Vista **K5**= *Prevalentemente ostacolata=0,95;Prevalentemente libera=1,00;Su verde o panoramica=1,10;*

La superficie commerciale delle unità edilizie urbane è stata determinata sulla scorta della documentazione in atti, da quella catastale e dalle misurazioni effettuate. La superficie del Terreno è stata desunta sulla scorta della documentazione catastale.

Il terreno in esame ricade nel Comune di Calatabiano limitrofo e confinante con il lotto su cui insiste il fabbricato delle unità edilizie urbane descritte in precedenza. Nel vigente strumento urbanistico P.R.G. ricade in:

- ZONA "B2" – URBANA DI COMPLETAMENTO
- ZONA "E" VERDE AGRICOLO.

La Zona "B2" occupa una porzione irrilevante dell'intera superficie che vanifica le potenzialità edificatorie del terreno. Pertanto, ai fini della stima il terreno sarà equiparato a superficie pertinenziale di un'unità abitativa e tenuto conto delle caratteristiche del terreno, il sottoscritto ritiene applicare un valore pari a 1/15.

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «1»

Comune: Calatabiano via Lapide Nuova sn
Dati catastali: Fg. 24, particella 742, sub. 1, cat. A/2, classe 4, vani catastali 6.5, rendita € 352.48, Piano Terra

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di rilievo)	mq 109,00
---	------------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 750,00
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% € 667,50

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio OMI	€ 645,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE (feb 2021)	€ 588,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (667,50+ 645,00+ 588,00) / 3 =	€ 633,50

Coefficienti correttivi K	
K1 - Piano	0,90
K2 - Stato conservativo app.to	1,00
K3 - Affaccio app.to	1,00
K4 - Esposizione	0,95
K5 - Vista	1,00
Prodotto dei coefficienti:	0,855

Valore stimato = € € 633,50 x m² 109,00= € 69.051,50 € 69.051,50 x coefficiente k_{tot} 0,855= € 59.039,03 Ed in cifra tonda	€ 59.039,00
Valore Totale	€ 59.039,00

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «4»

Comune: Calatabiano via Lapide Nuova sn
Dati catastali: Fg. 24, particella 742, sub. 9, cat. A/10, classe U, vani catastali 4.5, rendita € 488,05, Piano S1.

La presente unità immobiliare con destinazione ufficio non trova riscontro nel mercato locale delle compravendite e nei borsini immobiliari. Dato che la stessa ha caratteristiche di distribuzione e di dotazioni simili ad un'unità abitativa, nella stima si applicheranno gli stessi valori medi unitari.

SUPERFICIE COMMERCIALE (sulla scorta della documentazione catastale e di rilievo)	mq 108,00
---	------------------

VALORI RILEVATI NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE (PUBBLICAZIONI CARTACEE E DIGITALI)	Valore Vendita €/mq
Valore medio rilevato per immobili simili	€ 750,00
Il valore di Vendita delle inserzioni verrà raggugliato 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% € 667,50

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio OMI	€ 645,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE (feb 2021)	€ 588,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (667,50+ 645,00+ 588,00) / 3 =	€ 633,50

Coefficienti correttivi K	
K1 - Piano	0,80
K2 - Stato conservativo app.to	1,00
K3 - Affaccio app.to	1,00
K4 - Esposizione	0,95
K5 - Vista	0,95
Prodotto dei coefficienti:	0,722

Valore stimato = € 633,50 x m² 108,00= € 68.418,00	
€ 68.418,00 x coefficiente k_{tot} 0,722= € 49.397,79	€ 49.398,00
Ed in cifra tonda	
Valore Totale	€ 49.398,00

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «5»

Comune: Calatabiano via Lapide Nuova sn
Dati catastali: Fg. 24, particella 741, Semin Irrig, cl 2, are 16.52;
Reddito Dominicale € 21,16, Agrario € 8,96

Nella presente stima, il terreno, come anticipato in precedenza, sarà considerato come superficie pertinenziale dell'unità immobiliare principale. Pertanto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il valore medio unitario dell'unità immobiliare sub.2, precedentemente calcolato ridotto ad 1/15.

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio OMI	€ 645,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE (feb 2021)	€ 588,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (667,50+ 645,00+ 588,00) / 3 =	€ 633,50

Valore stimato = € 633,50 x m ² 1652,00 x 1/15= € 69.769,47	€ 69.769,00
Ed in cifra tonda	
Valore Totale	€ 69.769,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI	Valore Stimato
IMMOBILE «1» App.to in Calatabiano via Lapide Nuova sn, foglio 24, particella 742, sub 1, piano terra, categ. A/2	€ 59.039,00
IMMOBILE «4» App.to/Ufficio in Calatabiano via Lapide Nuova sn, foglio 24, particella 742, sub 9, piano 1S, categ. A/2	€ 49.398,00
IMMOBILE «5» Terreno in Calatabiano via Lapide Nuova sn, foglio 24, particella 741	€ 69.769,00
TOTALE	

5.4.1 Quesito: "[Verificare l'attuale sussistenza di richieste di attribuzione di tutti o di alcuni beni;] “

5.4.2 Risposta al quesito:

Parte convenuta, [REDACTED], richiede nel caso di divisione dei beni l'attribuzione alla stessa degli appartamenti in Calatabiano via Lapide Nuova, foglio 24 p.lla 742 sub. 5 e sub 2 e terreno adiacente in C.T. foglio 24 p.lla 741. Nessuna richiesta specifica in merito al punto viene formulata da parte attrice.

5.5.1 Quesito: "[In mancanza, predisporre, qualora possibile, ed ove accertato quanto al punto 2), un progetto di divisione, secondo la quota spettante ..[..omissis..] tra gli aventi diritto, mediante formazione di quote con previsione di conguagli in denaro;] "

5.5.2 Risposta al quesito:

Accertato che parte convenuta [REDACTED] richiede nel caso di divisione dei beni l'attribuzione alla stessa degli app.ti in Calatabiano via Lapide Nuova, foglio 24 p.lla 742 sub. 5 e sub 2 , terreno adiacente in C.T. foglio 24 p.lla 741, si predispone un Progetto di divisione che soddisfi tale richiesta con eventuale conguaglio in denaro.

35

5.6.1 Quesito: "[Ove i beni non siano comodamente divisibili dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità;] "

5.6.2 Risposta al quesito:

Sul punto, si è dato risposta con il progetto di divisione predisposto in risposta al quesito 5 del mandato al punto 5.5.2 che non ha previsto l'applicazione di tale possibilità.

6 – Conclusioni.

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver espletato il mandato affidatogli, rispondendo ai quesiti posti dal G.I. a cui si rimanda vista la complessità e il numero degli stessi.

Con quanto sopra esposto, lo scrivente CTU, rassegna la presente relazione di consulenza e la invia alle parti, in attesa di ricevere eventuali osservazioni.

Catania, 25/01/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Raffaele Bovo



7 – Risposte alle note di parte

7.1 – Premessa

In seguito all'invio della presente relazione, comunicata ai procuratori delle parti in data 27.01.2022, parte convenuta trasmetteva delle osservazioni e rilievi tecnici in data 9.02.2022 redatti sia dal geom. Salvatore Grasso che dall'avvocato. Parte attrice, la Curatela del Fallimento [REDACTED] nulla faceva pervenire entro la data stabilita dal G.I.. Preso atto di tali osservazioni, ci si appresta a fornire i richiesti chiarimenti al fine di dare all'Ill.mo Giudicante e alle parti puntuali risposte in osservanza al mandato conferito e per come di seguito rappresentato.

7.2 – Risposte alle note di parte convenuta

Con riferimento al punto 1) dei rilievi tecnici di parte convenuta:

Osservazione 1 – SUL VALORE ATTRIBUITO AL TERRENO SITO IN VIA LAPIDE NUOVA

Esaminata la C.T.U. lo scrivente dissente totalmente con il valore attribuito dal Consulente all'immobile di cui al punto 5, vale a dire il terreno sito in via Lapide Nuova sn, distinto nel catasto terreni del Comune di Calatabiano al foglio 24, particella 741 esteso are 16 e ca 52. A tal proposito il sottoscritto, come accertato dal Consulente del Tribunale precisa che trattasi di un appezzamento di terreno particellato in mappa con numero di mappale autonomo rispetto la particella del limitrofo fabbricato a cui è già annessa una corte pertinenziale ricadente nella quasi totalità in zona agricola con unico accesso dalla trazzera a fondo naturale... (*omissis.*).

Risposta al punto 1.) – Riguardo alla precisazione esposta nella nota si ribadisce quanto già espresso nella relazione ove si è ampiamente dettagliata la circostanza che il valore del terreno vista la posizione si trova infatti in c.da Pasteria che costituisce per i terreni della zona un grado di appetibilità e valorizzazione superiore a terreni prossimi al

centro abitato del Comune di Calatabiano. Si precisa che proprio per tale motivo ai soli fini valutativi si è considerato un tipo di stima **equiparato alla valorizzazione pertinenziale** per una serie di motivazione che attengono a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame degne di nota, espresse nella relazione inviata alle parti, ma che si andranno ugualmente appresso a rappresentare.

- In terreno è posto con ampio e comodo fronte strada; infatti, confina a Nord su SS 114, nel tratto di collegamento tra i Comuni di Fiumefreddo e Calatabiano;
- Insistono nel lotto una serie di manufatti e piazzali attualmente destinati a parcheggio che costituiscono anche ai soli fini di valori d'uso termini di pregio e di apprezzamento;
- Il lotto come ampiamente dettagliato nella relazione inviata alle parti si trova a confine di zona edificabile B2 e in piccola parte beneficia lo stesso lotto di microporzioni edificabili;

Pertanto, alla luce delle superiori motivazioni, ferme restando quelle fatte in seno alla relazione inviata alle parti si considererà una valutazione del terreno che non può collocarsi al di sotto di complessivi € 60.000,00 per una valutazione unitaria pari a circa 36,32 €/mq, compresa in valore tra 1/20 e 1/15 del valore considerato equiparabile a quello pertinenziale coerente con la valutazione di mercato del terreno in esame.

Si andrà pertanto a rideterminare il valore dell'intero compendio immobile alla luce della modifica valutativa avvenuta solo per l'immobile n. 5 nel capitolo delle considerazioni finali e conclusive.

Con riferimento al punto 2) dei rilievi tecnici di parte convenuta:

Osservazione 2 – RIESAME DELLA VALUTAZIONE DEL TERRENO E REDAZIONE DI UN SECONDO PROGETTO DI DIVISIONE

L'avv. Alessandra Pipitò quale procuratore della sig.ra [REDACTED] nel procedimento sopra emarginato, con riferimento alla bozza di CTU trasmessa a mezzo pec in data 27.01.2022 con la presente, allega le deduzioni redatte a firma del consulente di parte, geom. Salvatore Grasso che questa difesa fa proprie ed alle quali si riporta integralmente.

Si chiede pertanto, alla luce delle osservazioni del geom. Salvatore Grasso fatte proprie da questa difesa, che il CTU cortesemente riesamini la propria valutazione con particolare riferimento all'immobile di cui al punto 5 della relazione vale a dire il terreno sito in via Lapide Nuova sn distinto nel catasto terreni del Comune di Calatabiano al foglio 24, particella 741 esteso are 16 e ca 52 e, conseguentemente adegui il progetto di divisione già redatto.

Si chiede altresì, che il CTU voglia cortesemente redigere un secondo progetto di divisione che veda l'attribuzione alla parte convenuta, [REDACTED] dei soli appartamenti siti in Calatabiano via Lapide Nuova foglio 24 particella 742 sub 5 e sub 2, con l'attribuzione dei restanti immobili oggetto di valutazione siti in Calatabiano via Lapide Nuova foglio 24 particella 742 sub 1, sub 9, ivi compreso il terreno adiacente in Calatabiano foglio 24 particella 741 al fallimento [REDACTED] con previsione di eventuale congruaglio.

Risposta al punto 2.)

Riguardo il riesame della valutazione del terreno "Immobile n. 5" si rimanda alla risposta data alla precedente osservazione 1 posta dal C.T.P. con le relative scelte di metodo e di valutazioni.

Riguardo la richiesta della parte di redigere un ulteriore progetto di divisione il sottoscritto CTU relazione quanto segue.

Lo scrivente CTU, specifica che, in osservanza al mandato, ha dato seguito, in risposta al punto 4 del mandato giudiziale, alla redazione di un progetto divisionale che assecondasse le richieste di attribuzione dei beni effettuate dalle parti. Alla luce dei valori di stima raggiunti parte convenuta faceva pervenire una modificata richiesta che si cercherà ugualmente di assecondare.

Proprio alla luce della richiesta si è proceduto alla redazione di un ulteriore progetto divisionale per come dettagliato nel successivo capitolo Considerazioni conclusive e di un terzo che crea due quote di pari valore al fine di azzerare i rapporti di dare e avere. Si aggiunga infine che l'appezzamento di terreno identificato come "Immobile 5" costituisce al netto delle considerazioni del tecnico di parte un termine di apprezzamento alla vendita dei due appartamenti che qualora avvenga in due lotti distinti i due lotti potranno godere di mq 826,00 ciascuno.

8 – Considerazioni conclusive

RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI	Valore Stimato
IMMOBILE «1» App.to in Calatabiano via Lapide Nuova sn, foglio 24, particella 742, sub 1, piano terra, categ. A/2	€ 59.039,00
IMMOBILE «4» App.to/Ufficio in Calatabiano via Lapide Nuova sn, foglio 24, particella 742, sub 9, piano 1S, categ. A/2	€ 49.398,00
IMMOBILE «5» Terreno in Calatabiano via Lapide Nuova sn, foglio 24, particella 741	€ 60.000,00
TOTALE	

PROGETTO DI DIVISIONE 1 - DA DOMANDA INIZIALE

PROGETTO DIVISIONE 1

	PRIMA QUOTA	SECONDA QUOTA “MASSA CREDITORI FALLIMENTO DI [REDACTED]” con sede in [REDACTED]
IMMOBILI ASSEGANTI	[REDACTED] CALATABIANO Via Lapide Nuova sn, foglio 24, particella 741 (terreno)	CALATABIANO Via Lapide Nuova snc, foglio 24, particella 742, sub 1 (app.to) CALATABIANO Via Lapide Nuova snc, foglio 24, particella 742, sub 9 (app.to/ufficio)
VALORE QUOTA	[REDACTED] € 60.000,00 =	€ (59.039,00+49.398,00) = =€ 108.437,00
VALORE SPETTANTE	[REDACTED]	[REDACTED]
CONGUAGLIO DARE/AVERE €	[REDACTED]	[REDACTED]

PROGETTO DI DIVISIONE 2 - - RICHIESTO NELL'AMBITO DELLE OSSERVAZIONI

- il "Prospetto 2 - Modificato" è stato configurato assegnando alla Prima Quota, *secondo richieste, tenere per sé gli immobili indicati come immobili 2 e 4 ed escludendo il terreno*; i restanti immobili nn. 1, 3 e 5 verrebbero assegnati alla seconda quota con conguaglio in denaro.

PROGETTO DIVISIONE 2

	PRIMA QUOTA [REDACTED] nata a [REDACTED]	SECONDA QUOTA "MASSA CREDITORI FALLIMENTO DI [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]"
IMMOBILI ASSEGANTI	[REDACTED]	CALATABIANO Via Lapidè Nuova snc, foglio 24, particella 742, sub 1 (app.to) CALATABIANO Via Lapidè Nuova snc, foglio 24, particella 742, sub 9 (app.to/ufficio) CALATABIANO Via Lapidè Nuova sn, foglio 24, particella 741 (terreno)
VALORE QUOTA	[REDACTED]	€ (59.039,00+49.398,00+€ 60.000,00) = =€ 168.437,00
VALORE SPETTANTE	[REDACTED]	[REDACTED]
CONGUAGLIO DARE/AVERE €	[REDACTED]	[REDACTED]

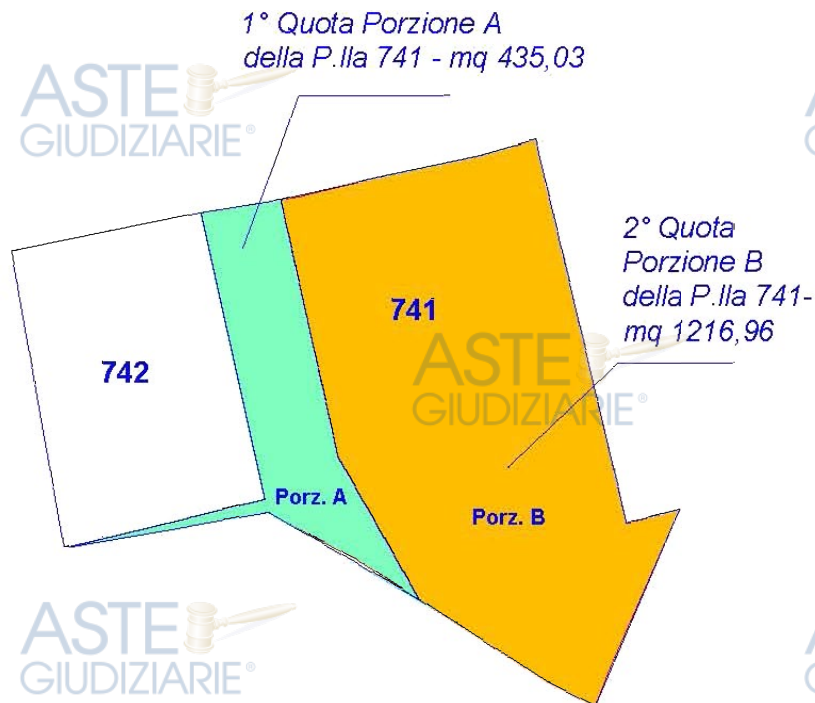
PROGETTO DI DIVISIONE 3 - - PROPOSTA PER FORMARE QUOTE DI PARI VALORE

Per la formazione del Progetto di divisione N.3 considerando la praticabilità della divisione del terreno si proporrà un frazionamento con porzione "A" posta nel lembo a confine ovest della particella 741 per una larghezza pari a circa 8,00 m sul fronte strada. La restante parte del terreno costituirà la porzione "B". Si riporta nella seguente figura esplicativa la descrizione grafica delle Porzioni A e B.

PROGETTO DIVISIONE 3

	PRIMA QUOTA	SECONDA QUOTA "MASSA CREDITORI FALLIMENTO DI [REDACTED] con sede in [REDACTED]"
IMMOBILI ASSEGANTI	[REDACTED] CALATABIANO Via Lapide Nuova sn, foglio 24, particella 741 (terreno). Porzione "A" Quota pari a circa 263/1000 corrispondente a circa 435,03 mq	CALATABIANO Via Lapide Nuova snc, foglio 24, particella 742, sub 1 (app.to) CALATABIANO Via Lapide Nuova snc, foglio 24, particella 742, sub 9 (app.to/ufficio) CALATABIANO Via Lapide Nuova sn, foglio 24, particella 741 (terreno). Porzione "B" Quota pari a circa 737/1000 corrispondente a circa 1216,96 mq.
VALORE QUOTA	[REDACTED] € 15.800,50= [REDACTED]	€ (59.039,00+49.398,00+€ 44.199,50) = € 152.636,50
VALORE SPETTANTE	[REDACTED]	[REDACTED]
CONGUAGLIO DARE/AVERE €	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE GRAFICA DEL PROGETTO DI
DIVISIONE N° 3 - PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO
DEL TERRENO CON LA CREAZIONE DELLA
PORZIONE A e B



Lo scrivente, ha potuto dare piena e circostanziata risposta ai quesiti del mandato, e puntuale risposta alle osservazioni prodotte dalle parti sulla scorta della documentazione in atti e dagli approfondimenti resisi necessari e da quanto potuto appurare attraverso un imprescindibile confronto svoltosi nel corso delle operazioni peritali con la piena collaborazione degli intervenuti.

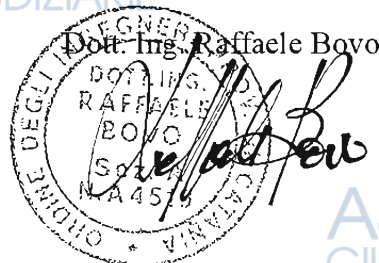
Il sottoscritto CTU deposita la presente consulenza, completa delle risposte alle note delle parti, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento o ulteriori approfondimenti dovessero ritenersi necessari.

Con osservanza.

Catania, 19 aprile 2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Raffaele Bovo



9 – Indice allegati

A questa relazione tecnica sono allegati i documenti qui sottoelencati:

1. Verbali delle operazioni peritali;

2. Visure degli immobili;

3. Individuazione immobile su stralcio foglio di mappa catastale;

4.

5. Planimetrie catastali;

6. Rilievi fotografici;

7. Osservazioni delle parti;

8. Nota Spese.