

1. PREMESSE

Con ordinanza del 26.11.2019 il Giudice Istruttore del procedimento in epigrafe mi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, conferendomi il mandato di *“redigere un apposito progetto di divisione dei cespiti di cui ai nn. 4+12 dell'atto di citazione, prendendo atto della disponibilità delle parti a un'eventuale attribuzione, verificandone il valore e la eventuale divisibilità, e formando tante quote quanti sono i condividenti”*.

Mi concedeva termine fino al 27.3.2020, poi prorogato fino al 30.09.2020, per il deposito della relazione, previo invio alle parti della prima stesura per eventuali osservazioni, e rinviava, per il prosieguo, all'udienza del 19.5.2020; quindi al 13.10.2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni avevano inizio (All. 4), previa convocazione delle parti con messaggi pec (All. 3), alle ore 12:00 del 13.02.2020, presso il mio studio in Catania, via Padova 41.

Qui avevo la presenza dei Sigg.ri:

- Avv. Daniela Furia, curatore del fallimento attore, la quale nominava consulente tecnico di parte l'Ing. Emanuele Corsaro, anch'egli presente;
- Avv. Cristina Conti, procuratore di parte convenuta, la quale nominava consulente tecnico di parte l'Ing. Filippo Valastro, anch'egli presente;

Davo lettura del mandato e ne esaminavo alcuni aspetti coi presenti. Davo quindi atto che la curatela aveva disposto il pagamento dell'acconto sulle competenze di ctu, come

previsto dal Giudice.

Alle 13:00 chiudevo l'incontro, riservandomi di riconvocare le parti per effettuare la visita degli immobili oggetto di divisione.

Preso atto che - sia dal contenuto dell'atto di costituzione dei ricorrenti e, in particolare, dalla proposta conciliativa in esso formulata, sia da quanto emerso nel corso dell'incontro del 13.2.2020 - risultava evidente **la volontà dei convenuti stessi di non procedere**, nella redazione del progetto di divisione, **all'individuazione delle singole quote spettanti a ciascun convivente**, bensì alla separazione della quota di spettanza del Fallimento da quella complessivamente spettante ai convenuti, lasciando quest'ultima indivisa, con **pec del 06.04.2020**, chiedevo al procuratore di parte convenuta di **confermare formalmente tale volontà**, posto che essa non era stata esplicitamente espressa.

Con pec in pari data **il procuratore di parte convenuta confermava** *“la volontà dei miei assistiti nel procedere all'individuazione di due lotti, ovvero operare lo scioglimento della comunione solo relativamente alla quota della sorella [REDACTED] titolare della ditta fallita”*.

Successivamente, il giorno 19.06.2020, mi recavo presso l'ufficio Tecnico del Comune di Acicastello, ove prendevo visione della pratica urbanistica relativa al locale commerciale di via Grasso.

In data 04.09.2020 invio la **prima stesura** della relazione alle parti, perché queste formulassero eventuali rilievi. Le parti hanno inviato le **osservazioni allegate sub 5** unitamente alle risposte alle stesse.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 *beni costituenti la comunione*

Dall'esame degli atti di causa ed in base a quanto stabilito dal Giudice con l'ordinanza del 26.11.2019 si evince che - avendo il Tribunale dichiarato estinto il giudizio in riferimento alla domanda di scioglimento della comunione relativa ai cespiti di cui ai nn. 1,2,3 della citazione - oggetto del presente giudizio è soltanto la domanda di scioglimento della comunione ereditaria [REDACTED] costituita dai beni immobili indicati ai numeri dal 4 al 12 nell'atto di citazione.

I sopradetti beni immobili sono:

4

[REDACTED]

5

LOCALE COMMERCIALE in Aci Castello, Fraz. Ficarazzi, VIA GIOVANNI GRASSO

6

[REDACTED]

7

[REDACTED]

8

9

10

11

12

3.2 *descrizione e valutazione dei beni*

3.2.1 Premesse

Nel presente paragrafo sono stati **descritti tutti i beni immobili costituenti la comunione**. Ne sono stati indicati l'**ubicazione**, i **confini**, i **dati catastali**, nonché evidenziate le **caratteristiche peculiari** e tutti gli altri elementi utili alla loro valutazione. Sono state altresì accertate la **titolarità**, la **situazione urbanistica** e la **conformità delle planimetrie catastali ai luoghi**, così come rilevati nel corso delle operazioni peritali.

E' stato infine stimato il **più probabile valore di mercato** con riferimento alla **data attuale (Settembre 2020)**, ossia al **momento della divisione**.

3.2.2 Metodologie utilizzate per la stima

La ricerca del **più probabile valore di mercato** è stata elaborata attraverso **diversi metodi di stima, in funzione delle caratteristiche di ciascun cespite**:

- per i **fabbricati urbani** è stato ritenuto più opportuno utilizzare il procedimento di stima "**per comparazione**", individuando, cioè i **prezzi unitari** che sono stati in passato applicati per determinare il prezzo di compravendite riguardanti immobili con caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti da stimare;
- per i **terreni edificabili** è stato invece utilizzato il metodo del "**valore di permuta**", consistente nell'identificare il valore del suolo con quello derivante dalla permuta dello stesso, in ragione della sua capacità edificatoria.

Per effettuare la stima è stato effettuato un lavoro di rilevamento dati, contattando privati e/o agenzie immobiliari e consultando altresì la vasta produzione di

pubblicazioni del settore disponibile anche on-line, la rivista e le monografie de “*Il consulente Immobiliare*”, pubblicata dalla casa editrice Il Sole24Ore, nonché i *borsini immobiliari* e le banche dati delle *Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare*, pubblicate dall’*Agenzia del Territorio* con riferimento alle zone in cui sorgono gli immobili.

Va precisato che il reale *prezzo di scambio* di una compravendita risente di innumerevoli fattori contingenti, legati al momento dell’effettiva pattuizione del prezzo, ed è quindi sensibilmente condizionato, non soltanto dalle caratteristiche oggettive intrinseche ed estrinseche del bene e dal momentaneo andamento del mercato, ma anche dall’individuale percezione che l’acquirente avrà del bene stesso, oltre che, ovviamente, dalla necessità del venditore di chiudere, più o meno rapidamente, un’eventuale trattativa. E’ pertanto evidente che anche l’approccio più rigoroso, che pretende di considerare solo beni e dati omogenei, può lasciare spazio a differenze, anche significative, nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento da utilizzare nel processo di stima. Per tale motivo risulta necessario il ricorso a processi di *aggiustamento*, al fine di incrementare il grado di omogeneità del campione dei dati di raffronto ed individuare, più che singoli valori, *forbici* all’interno delle quali collocare i prezzi dei beni da stimare, pervenendo al *più probabile valore* di ciascuno di essi.

3.2.3 Descrizione dei beni e valutazione



CESPITE N. 5: LOCALE COMMERCIALE in Aci Castello, Fraz. di Ficarazzi, VIA G.
GRASSO

Ubicazione e confini

Il locale commerciale è ubicato nella periferia nord della frazione di Ficarazzi del comune di Aci Castello, ed occupa i piani terra e sottostrada dello stabile condominiale con accesso dal civico 15/b1 della via Giovanni Grasso.

Confina: a nord con terrapieno; a sud con la via Giovanni Grasso; ad est e ad ovest con traverse della via Giovanni Grasso. Salvi più esatti confini.

Identificativi catastali

È così contraddistinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Acicastello:**

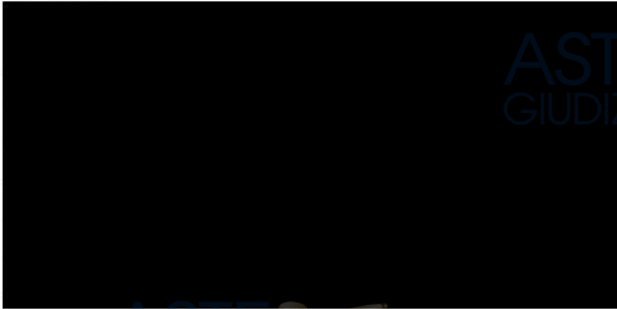
Locale commerciale al p.T.:

Fg 5 p.lla 1579 sub 1 cat. C/1 cons. 483 mq via G. Grasso, p. T

Deposito al piano sottostrada:

Fg 5 p.lla 1579 sub 10 cat. C/2 cons. 442 mq via G. Grasso, p. S1

In testa a:



Proprietà per 4/72
Proprietà per 16/72
Proprietà per 24/72
Proprietà per 16/72
Proprietà per 3/72
Proprietà per 3/72
Proprietà per 3/72
Proprietà per 3/72

Titolarità

L'immobile è oggi di proprietà del Fallimento attore, di [redacted] e degli eredi di [redacted] in ragione di 2/9 indivisi ciascuno (quindi per complessivi 6/9), nonché di [redacted] in ragione dei restanti 3/9 indivisi.

Situazione urbanistica e conformità della planimetria catastale

Dall'esame della citata perizia di stima redatta nell'ambito della procedura fallimentare, si evince che l'edificio di cui fa parte l'immobile, è stato realizzato giusta **concessione edilizia n. 725** rilasciata dal Sindaco del Comune di Aci Castello in data **15.04.1986** e successiva variante n. 814 del 24.10.1988, e che, per lo stesso, è stata rilasciata l'**autorizzazione di abitabilità n. 142** in data **28.07.1989**.

Le **planimetrie catastali presenti in atti** risultano presentate in data 10.08.1988 e, dal confronto col rilievo dell'immobile, si evince che:

- la planimetria del **piano terra (sub 1)** non è conforme ai luoghi, in quanto non vi sono rappresentate, né la porzione ad est, estesa circa 250,00 mq, né alcune divisioni interne;
- la planimetria del **piano sottostrada (sub 10)** non è conforme ai luoghi, in quanto non vi risulta rappresentata la suddivisione in due ambienti distinti.

Caratteristiche, dati utili per la stima e valutazione

L'**edificio** in cui è ubicato il locale commerciale è costituito da una palazzina a quattro elevazioni fuori terra (p. terra, 1°, 2° e mansarda) ed un piano sottostrada. La struttura è in c.a. e la copertura è a tetto.

Il **locale commerciale** occupa interamente i piani terra e interrato dell'edificio:

- il **piano terra** è composto da un grande locale principale adibito alla vendita e da locali di servizio destinati ad uffici, servizi igienici e spogliatoi. Vi si accede attraverso quattro aperture sulla via Grassi.

Ha altezza utile di 3,80 ml e **superficie commerciale** di circa **810,00 mq**. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di grès; gli infissi esterni sono in

ferro e vetro, quelli interni in legno tamburato; le pareti sono rivestite con pittura a ducotone.

- il **piano sottostrada**, adibito a deposito, è composto da due grandi ambienti e si raggiunge attraverso una botola in ferro posta sul marciapiede della via Giovanni Grasso. Ha altezza utile di 2,90 ml e **superficie commerciale** di circa **450,00 mq**. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento; le pareti sono rivestite con intonaco.

Le condizioni generali di manutenzione sono assai scadenti, in quanto il locale, adibito a supermercato fino al 2013, si trova in stato di completo abbandono ed è da presumere che anche gli impianti e le attrezzature tecnologiche ivi presenti (gruppo elettrogeno, celle frigorifere, condizionamento e antincendio) non siano più riutilizzabili.

Con riferimento alla data attuale (Settembre 2020), le indagini di mercato, effettuate secondo i sopra descritti criteri, hanno condotto ad individuare i seguenti intervalli di prezzo:

- per il **locale commerciale al piano terra**, da 600,00 a 1.000,00 €/mq
- per il **deposito al piano sottostrada**, da 150,00 a 300,00 €/mq

In ragione delle caratteristiche sopra descritte, assumendo i valori di seguito indicati:

LOCALE COMMERCIALE AL P.T.

€/mq 800,00 x mq 810,00 = € 648.000,00

DEPOSITO AL PIANO INTERRATO

€/mq 150,00 x mq 450,00 = € 67.500,00

€ 715.500,00

Pertanto,

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER IL **LOCALE COMMERCIALE IN ACI CASTELLO, FRAZ. FICARAZZI, VIA GIOVANNI GRASSO**, ALLA DATA ATTUALE (SETTEMBRE 2020), PUÒ ASSUMERSI, IN CIFRA TONDA, PARI AD

€ 715.500,00 (EURO SETTECENTOQUINDICIMILACINQUECENTO/00)

TABELLA 1

BENI IMMOBILI COSTITUENTI LA MASSA EREDITARIA

N.O. ATTO DI CITAZIONE	N.O. PERIZIA FALLIMENTO DEL 4.4.2014	DESCRIZIONE SINTETICA	VALORE ALLA DATA ATTUALE (Settembre 2020)	QUOTE DI APPARTENENZA			
				PARTE ATTRICE	PARTI CONVENUTE		
4			€				
5	14, 15	LOCALE COMMERCIALE in Aci Castello, Fraz. Ficarazzi, VIA G. GRASSO	€ 715.500,00	2/9	2/9	2/9	3/9
6			€				
7			€				
8			€				
9			€				
10			€				
11			€				
12			€				

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI € 2.109.000,00



3.4 *progetto di divisione*3.4.1 CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DEL PROGETTO

Nella redazione del progetto di divisione secondo le sopradette quote ereditarie, si sono seguiti i seguenti criteri:

- come detto, **per volontà espressa della parte convenuta**, la divisione non è avvenuta individuando i beni spettanti a ciascun singolo condividente, bensì **separando la quota spettante al Fallimento da quella complessivamente spettante ai convenuti**, lasciando quest'ultima indivisa. Sono state quindi formate due quote:

- ✓ QUOTA A, da assegnare al Fallimento;
- ✓ QUOTA B, da assegnare alla parte convenuta;

- si è cercato di rispettare il più possibile il *principio di omogeneità delle porzioni* sancito dall'art. 727 cc, attribuendo, a ciascuna delle due parti, **quantomeno un fabbricato ed un terreno**, tenendo conto del fatto che **nessuno di essi** - fatta eccezione per il locale commerciale di Acicastello-Ficarazzi, di cui si dirà nel seguito - in ragione delle caratteristiche e dimensioni - **può definirsi comodamente divisibile**, secondo le quote di appartenenza. E ciò vale,

- ✓ sia per

✓ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

✓ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- il locale commerciale di Acicstello-Ficarazzi ha invece dimensioni molto grandi (circa 800 mq), diverse aperture, un prospetto di oltre 50 ml sulla via Grasso e forma regolare. Esso, pertanto, ben si presta ad

essere frazionato in più unità di dimensioni tali da non svilirne la natura commerciale.

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- si è cercato di formare le quote mantenendo al **minimo il conguaglio** in denaro che è infatti teoricamente pari ad € 200,00, quindi **trascurabile**.

3.4.2 PROGETTO DI DIVISIONE

Il **progetto di divisione**, redatto sulla base dei criteri sopra illustrati, è esposto nella **TABELLA 2** riportata alla pagina seguente. Esso prevede di frazionare il piano terra del locale commerciale di via G. Grasso (Cespite n. 5.1) secondo lo **SCHEMA** riportato alla pagina successiva e di attribuire:

- al **Fallimento attore**, la **QUOTA A**, così composta:

CESPITE 5.1.a PORZIONE EST DEL PIANO TERRA (SUB 1/a) DEL LOCALE COMMERCIALE in Aci Castello, fraz. Ficarazzi, VIA G. GRASSO

CESPITE 10

CESPITE 12

- alla **Parte convenuta**, la **QUOTA B**, così composta:

CESPITE 5.1.b PORZIONE OVEST DEL PIANO TERRA (SUB 1/b) DEL LOCALE COMMERCIALE in Aci Castello, fraz. Ficarazzi, VIA G. GRASSO

CESPITE 5.2 DEPOSITO AL PIANO CANTINATO (SUB 10) DEL LOCALE COMMERCIALE in Aci Castello, fraz. Ficarazzi, VIA G. GRASSO

CESPITE 4

CESPITE 6

CESPITE 7

CESPITE 8

CESPITE 9

CESPITE 11

Il **conguaglio in denaro** che ne deriva è, come detto, **trascurabile**.

Il frazionamento del piano terra del locale commerciale potrà effettuarsi secondo la procedura DOCFA del cd. “*frazionamento per trasferimento di diritti*”, che consente di individuare due porzioni *virtuali* di una stessa unità immobiliare **senza la preventiva necessità di effettuare materialmente i lavori di divisione**, attribuendovi gli identificativi catastali in modo da consentire il trasferimento della proprietà ai soggetti assegnatari di ciascuna porzione.

Nel caso specifico, **una volta effettuato il trasferimento delle due unità frazionate, ciascun assegnatario dovrà esclusivamente realizzare la parete divisoria per rendere indipendente la propria porzione.** Sarebbe opportuno realizzarne due, con intercapedine, a cavallo della linea tratteggiata indicata nello schema grafico.

La divisione proposta ha previsto di inglobare nella porzione est il piccolo servizio igienico esistente, in modo che la stessa sia dotata di allacci, sia di scarico che di adduzione idrica.

Va precisato però che, poiché, come detto, l'attuale planimetria catastale non è conforme ai luoghi, prima di effettuare il *frazionamento* occorrerà aggiornarla mediante una specifica procedura docfa .

TABELLA 2

PROGETTO DI DIVISIONE

N.O. ATTO DI CITAZIONE	N.O. PERIZIA FALLIMENTO DEL 4.4.2014	DESCRIZIONE SINTETICA	VALORE ALLA DATA ATTUALE (Settembre 2020)
4	[REDACTED]	[REDACTED]	€ [REDACTED]
5.1	14	LOCALE COMMERCIALE in Aci Castello, Fraz. Ficarazzi, VIA G. GRASSO SUB 1 - LOCALE AL PIANO TERRA	€ 715.500,00
5.2	15	LOCALE COMMERCIALE in Aci Castello, Fraz. Ficarazzi, VIA G. GRASSO SUB 10 - DEPOSITO AL PIANO CANTINATO	
6	[REDACTED]	[REDACTED]	€ [REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]	€ [REDACTED]
8	[REDACTED]	[REDACTED]	€ [REDACTED]
9	[REDACTED]	[REDACTED]	€ [REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]	€ [REDACTED]
11	[REDACTED]	[REDACTED]	€ [REDACTED]
12	[REDACTED]	[REDACTED]	€ [REDACTED]

VALORE DELLE QUOTE DI APPARTENENZA			
FALLIMENTO ATTORE		PARTE CONVENUTA	
[REDACTED]	€ [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2/9	€ 159.000,00	7/9	€ 556.500,00
[REDACTED]			

PROGETTO DI DIVISIONE	
QUOTA A DA ASSEGNARE AL FALLIMENTO	QUOTA B DA ASSEGNARE A PARTE CONVENUTA
	€ [REDACTED]
sub 1/a. Porzione Est	sub 1/b. Porzione Ovest
€ 200.000,00	€ 448.000,00
	€ 67.500,00
	€ [REDACTED]
	€ [REDACTED]
	€ [REDACTED]
	€ [REDACTED]
€ [REDACTED]	
	€ [REDACTED]
€ [REDACTED]	
€ [REDACTED]	
€ [REDACTED]	

VALORE DELLE QUOTE ASSEGNATE

CONGUAGLIO	DARE	AVERE
	€ 200,00	€ 200,00

SCHEMA DI FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

DEL PIANO TERRA (SUB 1) DEL LOCALE COMMERCIALE IN ACICASTELLO, FRAZ. DI FICARAZZI, VIA G. GRASSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

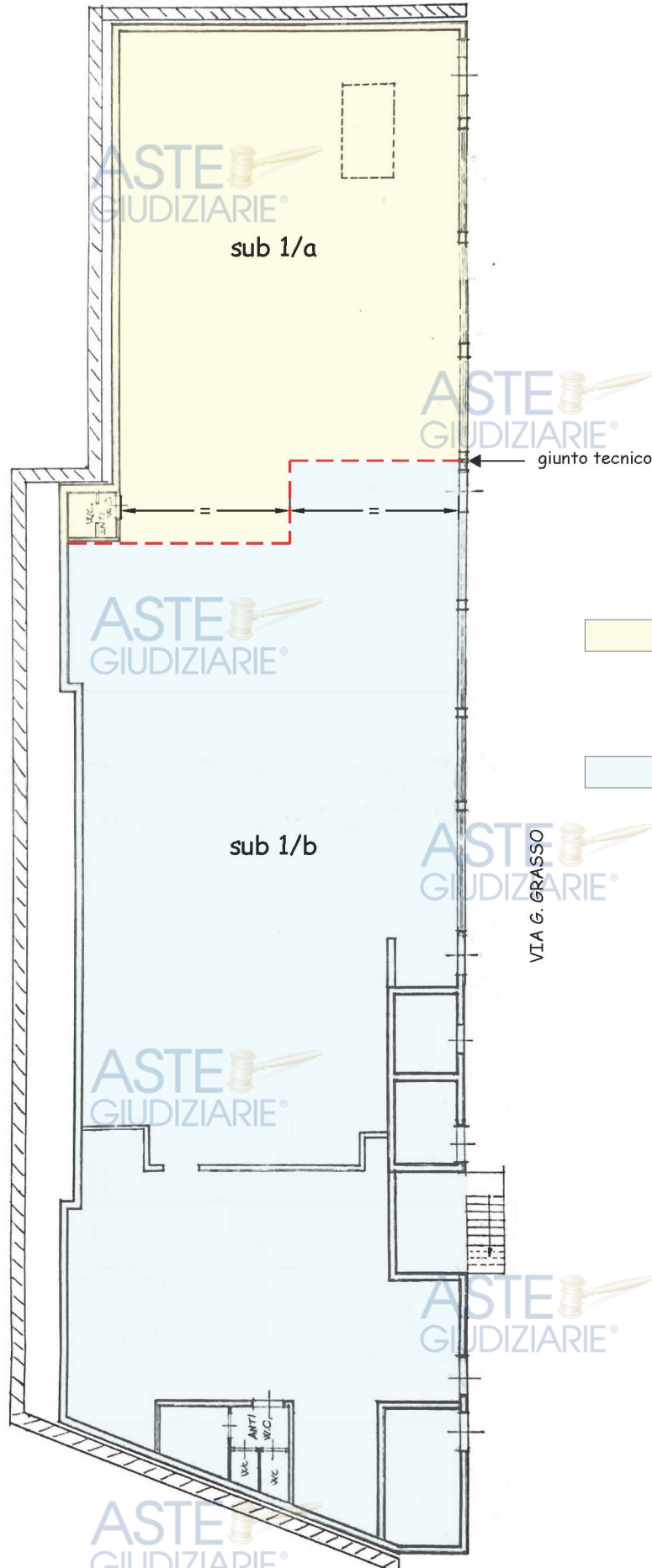
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

porzione Est - sub 1/a
da assegnare alla QUOTA A

ASTE
GIUDIZIARIE®

porzione Ovest - sub 1/b
da assegnare alla QUOTA B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente relazione comprende i seguenti allegati:

- ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 3: CORRISPONDENZA
- ALLEGATO 4: VERBALI
- ALLEGATO 5: RILIEVI DELLE PARTI E RISPOSTE

Catania, 30 Settembre 2020

In fede,

Il c.t.u. dott. ing. Alberto Meli