



Ill.mo Sig. Giudice Onorario Dott.ssa Maria Cristina Sardo

III Sezione Tribunale Civile di Catania

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa al
procedimento n° 15.568/2015 R.G. tra “*Fallimento*

[REDACTED],



INDICE:

Pag. 01 - *Premessa*

Pag. 03 - *Cap. 1) Descrizione dei beni in comunione*

Pag. 07 - *Cap. 2) Accertamento della regolarità urbanistica*

Pag. 08 - *Cap. 3) Criteri estimativi*

Pag. 10 - *Cap. 4) Valutazione degli immobili*

Pag. 15 - *Cap. 5) Media dei risultati e Progetto di divisione*

Pag. 17 - *Cap. 6) Conclusioni*

Pag. 18 - *Allegati*



Ill.mo Sig. Giudice Onorario Dott.ssa Maria Cristina Sardo

III Sezione Tribunale Civile di Catania

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa al procedimento n°

15.568/2015 R.G. tra [REDACTED] c/

[REDACTED],

Premessa:

Con ordinanza del 26/07/2018 la S.V.III.ma nominava il sottoscritto Dott. Ing. Marcello Minafra, avente studio professionale in Catania, Via R. Giuffrida Castorina n° 33, C.T.U. nel procedimento di cui all'oggetto, in sostituzione dell'Arch. Ylenia Maria Sole Costabile (a seguito di rinuncia da parte della stessa, depositata in data 27/06/2018) e gli affidava l'incarico di:

“Accertare la natura, la consistenza e la regolarità urbanistica o meno dei beni immobili comuni indicati in citazione, il loro valore di mercato, nonché la loro comoda divisibilità o meno, in porzioni in natura corrispondenti alle quote ideali delle parti e, nel caso positivo, a predisporre il relativo progetto di divisione e di frazionamento anche catastale”.

Contestualmente, gli veniva assegnato termine di 120 giorni per trasmettere la relazione scritta alle parti, termine di 30 giorni alle parti per trasmettere al consulente le proprie osservazioni e rilievi e ulteriore termine di 20 giorni al C.T.U. per il deposito della relazione finale, con le osservazioni delle parti e le relative risposte.

In data 30/07/2018 il sottoscritto si recava presso la Cancelleria della III Sezione civile del Tribunale di Catania per ritirare copia della





documentazione agli atti e i fascicoli di parte.

In data 06/09/2018 il sottoscritto inviava regolare comunicazione via PEC al procuratore del Fallimento attore e mediante raccomandata A/R al convenuto contumace, convocandoli sui luoghi in data 26/09/2018 per dare inizio alle operazioni peritali.

In data 21/09/2018, avendo accertato che il convenuto non aveva ritirato la raccomandata di convocazione, il sottoscritto inviava una lettera semplice di avviso di sopralluogo per la stessa data.

Alla data fissata il sottoscritto si recava presso gli immobili in comunione, siti in Paternò, per dare inizio alle operazioni peritali.

Era presente, oltre al sottoscritto, la sig.ra [REDACTED] figlia del convenuto, la quale permetteva l'accesso agli immobili in comunione.

Il sottoscritto ispezionava i due appartamenti ed il garage, con l'ausilio delle rispettive planimetrie catastali e di opportuna documentazione fotografica, e, non ritenendo necessari ulteriori sopralluoghi, chiudeva le operazioni peritali.

Successivamente, il sottoscritto verificava la regolarità urbanistica degli immobili, esaminando la documentazione agli atti.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, articolata nei seguenti capitoli:

- *Cap. 1) Descrizione degli immobili in comunione*
- *Cap. 2) Accertamento della regolarità urbanistica*
- *Cap. 3) Criteri estimativi*
- *Cap. 3) Valutazione degli immobili*
- *Cap. 5) Progetto di divisione*



o *Cap. 6) Conclusioni*

Cap. 1) Descrizione degli immobili in comunione

L'esame della documentazione fornita da parte attrice e il sopralluogo effettuato hanno permesso di accertare che i beni immobili in comunione sono costituiti da due appartamenti per civile abitazione, sovrapposti tra loro nello stesso corpo di fabbrica ed aventi la stessa distribuzione degli ambienti interni, e un garage/deposito sito al piano terra della stessa costruzione, avente accesso dal civico n° 33 della Via Sassari in Paternò (CT) (vedi Inquadramento territoriale, allegato n° 1, e planimetrie degli immobili, allegati n° 4, 5 e 6)

I tre immobili suddetti costituiscono un intero piccolo corpo di fabbrica di tipo civile, realizzato in aderenza ad altre due costruzioni, ed avente struttura in pilastri e travi di c.a., solai in latero cemento, tamponatura perimetrale del tipo a cassetta in mattoni forati e copertura a terrazza piana.

Il piano terra è costituito dal garage, avente ingresso carrabile indipendente dal civico n° 33 della Via Sassari, e dal corpo scala, che permette l'accesso ai due appartamenti soprastanti, individuato dal civico n° 33 (nelle planimetrie catastali è indicato come 33/A) della Via Sassari (vedi foto n° 1-6).

Di seguito si descrivono singolarmente le tre unità immobiliari:

- 1. Garage** sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 1**

L'immobile in oggetto è costituito da un ampio garage (ma catastato come deposito C/2) sito al piano terra di una piccola palazzina a tre elevazioni fuori terra, realizzata in aderenza ad altri due fabbricati adiacenti sui lati nord e sud, avente accesso carrabile da un portone metallico a quattro ante individuato dal





civico n° 33 della Via Sassari, in Paternò.

La superficie interna utile del garage risulta più ampia di quella degli appartamenti soprastanti, in quanto nei piani superiori è presente un pozzo luce che permette l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti.

All'interno vi è un solo unico ambiente, ampio circa mq. 84,60 (vedi foto n° 15 e 17), che dispone di un ingresso pedonale dal vano scala.

Dietro il vano scala è presente la vasca della riserva idrica degli appartamenti soprastanti e l'autoclave (vedi foto n° 18).

La planimetria catastale allegata (allegato n° 4) rispecchia esattamente la situazione dei luoghi.

Il garage ha un'altezza utile pari a m. 4,00 e risulta censito al N.C.E.U. del comune di Paternò al foglio 61, particella 2578 **sub 1**, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 81,00, rendita catastale €. 234,26.

Le rifiniture risultano di tipo economico, essendo costituite da intonaco tradizionale lasciato al rustico e pavimentazione in battuto di cemento (il soffitto e parte del vano scala non risultano intonacati, vedi foto n° 16 e 18).

E' presente l'impianto elettrico, ma non risulta adeguato al D.M. 37/08.

Le condizioni manutentive risultano sufficienti all'uso, considerata l'epoca di realizzazione del fabbricato (1979).

2. Appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano primo, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 2**

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al primo piano della stessa palazzina a tre elevazioni fuori terra dell'immobile precedente, realizzata in aderenza ad altri due fabbricati





adiacenti sui lati nord e sud ed avente accesso dal civico n° 33 della Via Sassari in Paternò.

Il civico n° 33 identifica un portoncino metallico, con ingresso esclusivamente pedonale, che permette l'accesso ad un piccolo vano scala con la scala a due rampe che conduce ai piani superiori (vedi foto n° 3 e 5).

Sulla sinistra del vano scala (lato sud) è presente una porta che permette l'accesso al garage.

Salendo le prime due rampe di scala si arriva al primo piano.

L'appartamento è dotato di due ingressi: il primo, posto di fronte lo sbarco della scala, conduce ad un vano utilizzato come ingresso/soggiorno (ma indicato nella planimetria catastale come cucina), il secondo, posto sul lato sud del pianerottolo, permette l'accesso al vano utilizzato come cucina.

All'interno dell'appartamento vi sono tre vani utili (ingresso/soggiorno e due vani letto) e quattro accessori (disimpegno, cucina e due servizi igienici).

Il solo vano dotato di apertura sull'esterno della costruzione è la cucina, dotata anche di un balcone prospiciente la Via Sassari, mentre i vani letto, il soggiorno e gli accessori sono dotati di aperture sul terrazzino del pozzo luce.

La planimetria catastale allegata (allegato n° 5) rispecchia esattamente la disposizione degli ambienti, ad eccezione della posizione della cucina e del soggiorno (che sono scambiate tra loro).

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva interna lorda pari a circa mq. 78,60, dispone di una superficie esterna (balcone sulla Via Sassari e terrazzino del pozzo luce) pari a circa mq. 10,84, ha un'altezza utile pari a m. 3,20 e risulta censito al N.C.E.U. del comune di Paternò al foglio 61, particella 2578 **sub 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,0 vani, rendita





catastale €. 222,08.

Le rifiniture risultano di tipo economico, essendo costituite da intonaco tradizionale tinteggiato, pavimentazione in mattonelle di monocottura, infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane in alluminio, impianto idrico incassato a doppia colonna con boiler elettrico (scaldabagno), impianto elettrico presente ma non adeguato al D.M. 37/08.

Le condizioni manutentive risultano buone, considerata l'epoca di realizzazione del fabbricato (1979).

3. Appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano secondo, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 3**

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al secondo piano della stessa palazzina a tre elevazioni fuori terra descritta in precedenza e risulta esattamente uguale per superficie e distribuzione degli ambienti all'appartamento sito al primo piano.

L'unica differenza consiste nella mancanza della superficie esterna del terrazzino del pozzo luce.

All'interno dell'appartamento vi sono tre vani utili (ingresso/soggiorno e due vani letto) e quattro accessori (disimpegno, cucina e due servizi igienici).

Il solo vano dotato di apertura sull'esterno della costruzione è la cucina, dotata anche di un balcone prospiciente la Via Sassari, mentre i vani letto, il soggiorno e gli accessori sono dotati di aperture sul pozzo luce.

La planimetria catastale allegata (allegato n° 6) rispecchia esattamente la disposizione degli ambienti, ad eccezione della posizione della cucina e del soggiorno (che sono scambiate tra loro).





L'appartamento sviluppa una superficie complessiva interna lorda pari a circa mq. 78,60, dispone di una superficie esterna (balcone sulla Via Sassari) pari a circa mq. 4,84, ha un'altezza utile pari a m. 3,20 e risulta censito al N.C.E.U. del comune di Paternò al foglio 61, particella 2578 **sub 3**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,0 vani, rendita catastale €. 222,08.



Le rifiniture risultano di tipo economico, essendo costituite da intonaco tradizionale tinteggiato, pavimentazione in mattonelle di monocottura, infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane in alluminio, impianto idrico incassato a doppia colonna con boiler elettrico (scaldabagno), impianto elettrico presente ma non adeguato al D.M. 37/08.



Le condizioni manutentive risultano buone, considerata l'epoca di realizzazione del fabbricato (1979).



Cap. 2) Accertamento della regolarità urbanistica

L'esame della documentazione allegata agli atti ha permesso di stabilire che la palazzina che contiene gli immobili oggetto di stima è stata realizzata dai coniugi [REDACTED] su terreno edificabile acquistato con atto del 20/03/1967.



Nello specifico, il piano terra ed il primo piano sono stati edificati con regolare licenza edilizia del 10/05/1973, ma nel corso dei lavori è stato aggiunto il secondo piano (realizzato, in origine, in assenza di autorizzazioni amministrative) e tutti gli immobili sono stati ultimati nel 1979.



In data 23/03/1986 sono state presentate due domande di sanatoria, ai sensi della L. 47/85, una per l'appartamento sito al primo piano (per difformità degli spazi interni) protocollata al n. 24628, pratica n. 374, l'altra per la realizzazione dell'intero appartamento sito al secondo piano, protocollata al n.





24629 pratica n. 375.

Le due domande non sono state completate con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ma risultano in corso di definizione, non avendo i proprietari effettuato i pagamenti delle somme richieste dall'Amministrazione e integrato la documentazione mancante.

L'ultima comunicazione da parte del Comune risale al 03 maggio 2006, protocollo 10823, con la quale veniva richiesto il pagamento della somma di €. 400,00 per oneri concessori e la somma di €. 1.600,00 per conguaglio oblazione, oltre ad altra documentazione ancora mancante.

Pertanto, l'immobile sito al piano terra (garage) risulta regolare sotto il profilo urbanistico e può essere venduto, gli appartamenti siti al primo ed al secondo piano, pur risultando irregolari dal punto di vista urbanistico (non essendo stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria) risultano anch'essi vendibili, essendo state presentate le domande di sanatoria ai sensi della L. 47/85 ed avendo il Comune richiesto solamente l'integrazione di documentazione e il pagamento delle somme a conguaglio.

Le somme necessarie al completamento delle pratiche di sanatoria saranno detratte dal valore degli immobili.

Cap. 3) Criteri estimativi

Per valore venale s'intende il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe l'unità in una libera contrattazione di compravendita.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore, di regola in moneta.

Il valore da attribuire ad un bene economico deve essere diverso secondo il fine della valutazione, in quanto questo fornisce la chiave per risolvere ogni





problema estimativo, non essendo possibile stimare un bene economico ove non sia precisato lo scopo della stima.

Il sottoscritto adotterà, pertanto, i seguenti criteri: A) Stima sintetico - comparativa B) Stima analitica per capitalizzazione del reddito

A) Stima sintetico - comparativa

Detta stima è basata sul confronto tra l'unità in esame ed altre unità similari trattate nel mercato edilizio della stessa zona di ubicazione.

Le principali caratteristiche confrontate sono: sito, struttura, condizioni manutentive e condizioni intrinseche ed estrinseche, valutate sia in senso positivo che negativo.

Tale confronto, insieme alle indicazioni provenienti da operatori economici del settore edilizio (in particolare, dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), permettono di stabilire il valore al metro quadro dell'immobile trattato.

B) Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto, essendo un immobile un cespite di produzione.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- Determinazione del reddito lordo medio annuo R reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- Determinazione delle spese medie annue (S);
- Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- Capitalizzazione del reddito netto medio (cioè si divide quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,060 secondo il





genere di immobile da stimare);

- Aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il valore è: $V = (R - S) / r$, dalla quale scaturisce il probabile valore di mercato di un fabbricato a nuovo.

Nel caso in oggetto si applicherà una riduzione del valore di stima dovuto alla vetustà della costruzione.

Cap. 4) Valutazione degli immobili

Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e, precisamente, quanto indicato in merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, esposizione, destinazione, struttura e condizioni manutentive) che concorrono alla determinazione del valore degli immobili, che gli immobili in oggetto possono essere venduti o locati come unità indipendenti, ubicate in zona semicentrale e ad alta densità abitativa del comune di Paternò, il Sottoscritto procede con la quantificazione del valore venale delle unità di cui trattasi riferito alla data odierna secondo i due metodi indicati nel precedente capitolo.

4.1. Garage sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 1**

Stima sintetico-comparativa

Le ricerche effettuate presso operatori economici del settore edilizio su immobili del tipo in oggetto, ubicati nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno permesso di stabilire che il valore al metro quadro di superficie lorda oscilla da un minimo di €. 440,00 ad un massimo di €. 630,00 (valori confermati dall'Osservatorio del Mercato





immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, comune: Paternò; codice di zona C1, microzona catastale: 2; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale).

Pertanto, considerata la precedente descrizione e le caratteristiche, lo stato manutentivo e le rifiniture, si ritiene equo assegnare un valore di €. 400,00 al metro quadro per la superficie interna lorda.

Da tale stima scaturisce il valore di mercato dell'immobile (la cui superficie interna lorda risulta pari a mq. 84,60):

$$\text{Valore di mercato} = \text{mq. } 84,60 \times 400,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } \mathbf{33.840,00}$$

(secondo il criterio di stima applicato).

Stima per capitalizzazione del reddito

L'unità immobiliare in oggetto è mediamente appetibile nel mercato locativo, essendo ubicata in zona semicentrale e ad alta densità abitativa del comune di Paternò (CT).

Il canone locativo per unità similari risulta pari a €. 150,00 mensili, da cui scaturisce un reddito lordo annuo pari a €. 1.800,00.

Considerato che le spese annue sono circa il 20% ed assumendo il tasso di capitalizzazione pari a $r = 0,040$ (immobili a media redditività in zona semicentrica di comune interno alla provincia), si ha:

- reddito lordo annuo R	=	€.	1.800,00
- spese medie annue S = 20 %	=	€.	360,00
- reddito netto annuo N	=	€.	1.440,00
- $V = (R - S)/r = €.$ 1.440,00 / 0,040	=	€.	36.000,00
- detrazione per vetustà (15 %)	=	€.	5.400,00
Valore stimato (secondo il criterio utilizzato)	=	€.	30.600,00





4.2. Appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano primo, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 2**

Stima sintetico-comparativa

Le ricerche effettuate presso operatori economici del settore edilizio su immobili per civile abitazione del tipo in oggetto, ubicati nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno permesso di stabilire che il valore al metro quadro di superficie lorda oscilla da un minimo di €. 700,00 ad un massimo di €. 1.000,00 (valori confermati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, comune: Paternò; codice di zona C1, microzona catastale: 2; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale).

Pertanto, considerata la precedente descrizione e le caratteristiche, lo stato manutentivo e le rifiniture, si ritiene equo assegnare un valore di €. 800,00 al metro quadro per la superficie interna lorda dell'immobile e un valore di €. 200,00 al metro quadro per la sua superficie esterna.

Da tale stima scaturisce il valore di mercato dell'immobile (la cui superficie interna lorda risulta pari a mq. 78,60 e la superficie esterna risulta pari a mq. 10,84):

mq. 78,60 x 800,00 €/mq.	= €.	62.880,00
mq. 10,84 x 200,00 €/mq.	= €.	2.168,00
Valore di mercato	= €.	65.048,00

(secondo il criterio di stima applicato).

Stima per capitalizzazione del reddito

L'unità immobiliare in oggetto è mediamente appetibile nel mercato





locativo, essendo ubicata in zona semicentrale e ad alta densità abitativa del comune di Paternò (CT).

Il canone locativo per unità similari ad uso residenziale risulta pari a €. 350,00 mensili, da cui scaturisce un reddito lordo annuo pari a €. 4.200,00.

Considerato che le spese annue sono circa il 25% ed assumendo il tasso di capitalizzazione pari a $r = 0,040$ (immobili a media redditività in zona semicentrica di comune interno alla provincia), si ha:

- reddito lordo annuo R	=	€.	4.200,00
- spese medie annue S = 25 %	=	€.	1.050,00
- reddito netto annuo N	=	€.	3.150,00
- $V = (R - S)/r = €.$	=	€.	78.750,00
- detrazione per vetustà (15 %)	=	- €.	11.812,50
Valore stimato (secondo il criterio utilizzato)	=	€.	66.937,50

4.3. Appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano secondo, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 3**

Stima sintetico-comparativa

Le ricerche effettuate presso operatori economici del settore edilizio su immobili per civile abitazione del tipo in oggetto, ubicati nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno permesso di stabilire che il valore al metro quadro di superficie lorda oscilla da un minimo di €. 700,00 ad un massimo di €. 1.000,00 (valori confermati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, comune: Paternò; codice di zona C1, microzona catastale: 2; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale).





Pertanto, considerata la precedente descrizione e le caratteristiche, lo stato manutentivo e le rifiniture, si ritiene equo assegnare un valore di €. 800,00 al metro quadro per la superficie interna lorda dell'immobile e un valore di €. 200,00 al metro quadro per la sua superficie esterna.

Da tale stima scaturisce il valore di mercato dell'immobile (la cui superficie interna lorda risulta pari a mq. 78,60 e la superficie esterna risulta pari a mq. 10,84):

$$\text{mq. } 78,60 \times 800,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 62.880,00$$

$$\text{mq. } 4,84 \times 200,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 968,00$$

$$\text{Valore di mercato} = \text{€. } \mathbf{63.848,00}$$

(secondo il criterio di stima applicato).

Stima per capitalizzazione del reddito

L'unità immobiliare in oggetto è mediamente appetibile nel mercato locativo, essendo ubicata in zona semicentrale e ad alta densità abitativa del comune di Paternò (CT).

Il canone locativo per unità similari ad uso residenziale risulta pari a €. 350,00 mensili, da cui scaturisce un reddito lordo annuo pari a €. 4.200,00.

Considerato che le spese annue sono circa il 25% ed assumendo il tasso di capitalizzazione pari a $r = 0,040$ (immobili a media redditività in zona semicentrica di comune interno alla provincia), si ha:

$$\text{- reddito lordo annuo } R = \text{€. } 4.200,00$$

$$\text{- spese medie annue } S = 25 \% = \text{€. } 1.050,00$$

$$\text{- reddito netto annuo } N = \text{€. } 3.150,00$$

$$\text{- } V = (R - S)/r = \text{€. } 3.150,00 / 0,040 = \text{€. } 78.750,00$$

$$\text{- detrazione per vetustà (15 \%)} = \text{€. } 11.812,50$$





Valore stimato (secondo il criterio utilizzato) = €. **66.937,50**

Cap. 5) Media dei risultati e Progetto di divisione

Si sottolinea preliminarmente che i risultati ottenuti con i due criteri di stima sono congrui, essendo la loro differenza compresa nell'intervallo del $\pm 10\%$.

Pertanto il sottoscritto, al fine di dimezzare eventuali errori presenti nelle precedenti stime, assume quale valore finale degli immobili trattati la media arrotondata dei due risultati (dalla media del valore degli appartamenti sono state detratte le spese necessarie a completare le rispettive sanatorie, calcolate sommariamente, e rispettivamente pari a €. 1.000,00 e a €. 2.500,00):

- 1) **Valore finale del Garage** sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 sub 1 = €. **32.000,00**
- 2) **Valore finale dell' Appartamento** per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano 1°, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 sub 2 = €. **65.000,00**
- 3) **Valore finale dell' Appartamento** per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano 2°, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 sub 3 = €. **63.000,00**

La quota di proprietà del Fallimento risulta pari al 50% di ogni immobile, ma il garage ed i due appartamenti non risultano comodamente divisibili in due quote di egual valore.

Pertanto, appare più logico, semplice e facilmente attuabile, trattandosi di appartamenti aventi le stesse dimensioni, distribuzioni interne e simile valutazione, attribuire uno degli appartamenti in piena proprietà al Fallimento





e l'altro in piena proprietà al convenuto, mentre il garage sarà oggetto di vendita all'asta e il ricavato diviso a metà tra le parti e utilizzato in compensazione della differenza di valore degli appartamenti.

In alternativa, se il convenuto volesse acquistare l'altra metà del proprio garage dovrà corrisponderla al Fallimento.

Il sottoscritto consiglia di attribuire l'intera proprietà dell'appartamento sito al primo piano (individuato dal sub 2) al Fallimento (anche perchè più semplice da regolarizzare) e l'intera proprietà dell'appartamento sito al secondo piano (individuato dal sub 3) al convenuto e compensare la differenza di valore di €. 1.000,00 con il ricavato della vendita della quota del garage.

In definitiva, il progetto di divisione prevede:

1) Garage sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 1**: da vendere all'asta e suddividere il ricavato in due quote uguali, una da attribuire al Fallimento, l'altra al convenuto; in alternativa, se il convenuto avesse interesse all'acquisto, vendere la quota di proprietà del Fallimento (50%) al convenuto.

2) Appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano 1°, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 2**: da attribuire in piena proprietà al Fallimento (mediante il trasferimento della quota del 50% del convenuto).

3) Appartamento per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano 2°, censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 3**: da attribuire in piena proprietà al Convenuto (mediante il trasferimento della quota del 50% del Fallimento) più conguaglio pari a €. 1.000,00 (per il pagamento del conguaglio si può utilizzare il ricavato della





vendita della quota del garage).

Cap. 6) Conclusioni

Riassumendo i precedenti capitoli, il sottoscritto fa presente quanto segue:

1) Sono stati individuati e descritti i beni in comunione tra il Fallimento

██████████ e il convenuto ██████████ costituiti da un

garage e da due appartamenti sovrapposti, appartenenti allo stesso

stabile avente accesso dal civico n° 33 della Via Sassari in Paternò,

come di seguito indicato: **1) Garage** sito in Paternò (CT), Via Sassari

n° 33, piano terra (censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio

61, particella 2578 **sub 1**); **2) Appartamento** per civile abitazione sito

in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano 1° (censito al N.C.E.U. del

predetto comune al foglio 61, particella 2578 **sub 2**); **3) Appartamento**

per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano 2°

(censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 61, particella 2578

sub 3).

2) Sono stati valutati gli immobili agli attuali valori di mercato ed è stato

accertato che gli stessi non risultano facilmente e comodamente

divisibili in due quote di egual valore (essendo la quota di proprietà del

Fallimento pari al 50% di ogni immobile).

3) E' stato accertato che il garage risulta regolare sotto il profilo

urbanistico, essendo stato edificato in conformità alla licenza edilizia

del 10/05/1973, che l'appartamento sito al primo piano risulta edificato

in difformità alla licenza edilizia del 10/05/1973 e che l'appartamento

sito al secondo piano risulta realizzato in assenza di autorizzazioni

amministrative, ma gli stessi risultano vendibili, in quanto sono state





presentate due domande di sanatoria, ai sensi della L. 47/85, ancora in corso di definizione, ma per le quali mancano l'integrazione di documentazione tecnica e il pagamento di oneri concessori e il conguaglio dell'oblazione, così come indicato nel capitolo 2). Per i due appartamenti sono state quantificate, in via approssimativa, le somme da pagare per completare le pratiche di sanatoria.



- 4) La stima dei predetti immobili, effettuata con l'applicazione dei due criteri di stima canonici, ha permesso di stabilire che il loro valore di mercato risulta pari a: **1) Garage** sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano terra (**sub 1**) = €. 32.000,00; **2) Appartamento** per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano 1° (**sub 2**) = €. 65.000,00; **3) Appartamento** per civile abitazione sito in Paternò (CT), Via Sassari n° 33, piano 2° (**sub 3**) = €. 63.000,00.



- 5) Non essendo possibile dividere gli immobili in due quote di egual valore, il progetto di divisione prevede l'attribuzione dell'appartamento sito al primo piano in piena proprietà al Fallimento, l'attribuzione dell'appartamento sito al secondo piano in piena proprietà al convenuto (più un conguaglio pari a €. 1.000,00) e la vendita all'asta del garage sito al piano terra (o, in alternativa, della vendita della quota del 50% del Fallimento al convenuto).



Con ciò si ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto.

Allegati:

- 1) Inquadramento territoriale
- 2) Visure catastali sub 1 e 2
- 3) Visura catastale sub 3





- 4) Planimetria catastale del garage sub 1
- 5) Planimetria catastale dell'appartamento sub 2
- 6) Planimetria catastale dell'appartamento sub 3
- 7) Quotazioni Agenzia delle Entrate
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Verbale di sopralluogo
- 10) Spese
- 11) Specifica di compenso tecnico



Catania 16/01/2019

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Marcello Minafra)

