

Sezione seconda Civile

Causa civile iscritta al n° 1225/2022

promossa da

[REDACTED]

- appellante -

contro

[REDACTED]

- appellato -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con ordinanza del 10 Gennaio 2023, la corte d'appello composta dai magistrati, 1) [REDACTED] Presidente; 2) Dott. [REDACTED] Consigliere; 3) Dott. [REDACTED] Consigliere rel. ed est., *Rinominava* consulente tecnico d'Ufficio il sottoscritto dott. ing. Fabio Giuseppe Mastrantonio, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 4961 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Catania al n° 4751 nell'ambito della causa civile n.1225/2022 R.G., relativa alla divisione giudiziale degli immobili siti in Giarre (CT) ed esattamente appartamento censito al N.C.E.U. del comune di Giarre al foglio 63 particella 441 sub 15 e vano garage censito al N.C.E.U. del comune di Giarre al foglio 63 particella 441 sub 58

Al fine di:

**1. tenuto conto degli accertamenti già eseguiti, verificare l'esistenza del titolo edificatorio - menzionato nell'atto di vendita del 30.11.2001 prodotto da parte attrice- e, sulla scorta di un**

Pag. 1 di 12

dott.ing.Fabio Giuseppe Mastrantonio  
Via Nicola Calipari 1 – 95126 Catania  
Tel.: 3426620922  
e-mail: fabiomastrantonio@libero.it  
PEC: fabiogiuseppe.mastrantonio@ingpec.eu



esame esterno qualora persista la condotta non collaborativa dell'appellato, l'eventuale esistenza di opere realizzate in totale difformità dal titolo edilizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, co. I del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380;

2. Accertare, con le medesime modalità di cui sopra, la conformità dello stato di fatto ai dati planimetrici e catastali ai sensi dell'art. 29 della l. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'art. 19, co. XIV del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in l. 30 luglio 2010, n. 122;

Con la medesima ordinanza, La Corte assegna allo scrivente, sotto il vincolo del giuramento già reso, il termine di giorni 60 dalla notifica per la trasmissione di relazione alla parte costituita.

## 2. GENESI DELLA CONTROVERSIA

Dalla lettura dell'atto di citazione depositato in cancelleria il 26/01/2017 si evince che le parti hanno contratto matrimonio in data 26/04/1989, e che in data 30/11/2001 [REDACTED] ha acquistato un immobile costituito da un appartamento e un vano garage. Detto immobile è stato acquistato dal [REDACTED] in regime patrimoniale di comunione dei beni come da lui steso dichiarato in seno all'atto pubblico di acquisto.

Le parti si sono separati consensualmente, comparendo la prima volta davanti al presidente del tribunale di Catania in data 01/07/2015; successivamente il tribunale di Catania con provvedimento dell'08 gennaio 2016, D.O. 7/216, ha omologato la separazione personale dei coniugi accogliendo le condizioni dagli stessi concordate.

L'accordo di separazione prevedeva la vendita dell'immobile di proprietà di entrambi le parti, e la divisione del ricavato.

In data 09/05/2016, [REDACTED] sollecita il sig. [REDACTED] alla definizione dei rapporti patrimoniali a seguito separazione.

Tuttavia come riportato nell'atto di citazione *"Nonostante gli accordi, omologati in sede di separazione consensuale, e gli inviti verbali e scritti...Il sig. [REDACTED] non intende procedere né alla vendita dell'immobile de quo né a trovare soluzioni alternative."*

Al fine di tentare un bonario compimento della questione, in data 20/10/2016, la parte attrice avviava il procedimento di mediazione ex D.Lgs n°28/218 e D.M. 180/2010 il quale si concludeva con esito negativo giusto verbale del 16/11/2016

Atteso l'esito infruttuoso del processo di mediazione, la parte attrice Sig.ra [REDACTED] si rivolge all'Autorità Giudiziaria affinché:

*“piaccia all'Ill.mo Tribunale adito.....Dichiarare la divisione giudiziale degli immobili....pervenuti ai comunisti con atto pubblico.....previa determinazione della loro consistenza attuale, attribuendo ad ognuno dei compartecipi la parte corrispondente alla propria quota ideale, ossia la giusta metà, secondo un comodo progetto divisionale predisposto con l'ausilio di un Consulente Tecnico d'Ufficio.....laddove dovesse accertarsi l'indivisibilità dei beni, ordinare la vendita dell'immobile ai sensi dell'art.788 c.p.c.....”*

Per la causa civile iscritta al n.r.g. 1799/2017 della terza sezione civile del Tribunale di Catania promossa [REDACTED] (parte attrice) contro [REDACTED], (parte resistente contumace) viene nominato CTU il sottoscritto al fine di *“stabilire se l'immobile de quo fosse comodamente divisibile in natura tra i due conviventi, ovvero in caso negativo, stimarne il valore ai fini della vendita”*. Nel corso delle attività svolta dal sottoscritto si riscontra la impossibilità di poter accedere ai luoghi, attività necessaria al fine di poter rispondere al quesito Richiesto. In data 30/03/2018 il sottoscritto CTU presenta istanza all'Ill.mo Sig. [REDACTED] in merito all'impossibilità di poter eseguire un sopralluogo all'interno dei due immobili oggetto di controversia. In data 12/07/2019 viene notificata allo scrivente via PEC dall.mo sig. [REDACTED] (sostituzione giudice nel ruolo [REDACTED]), in seguito all'udienza dello stesso giorno, la possibilità di poter rispondere al quesito della consulenza sulla base degli atti in possesso. Vista la possibilità di poter procedere con l'attività di consulenza il sottoscritto redige la relazione ed effettua il deposito in data 07/01/2020 rispondendo a tutti i quesiti.

Con ordinanza del 10/10/2020 il G.I. dott.ssa [REDACTED] disponeva di procedere alla vendita forzata dei beni incaricando come professionista delegato alla vendita [REDACTED]. Quest'ultimo ricevuta la comunicazione presenta istanza al G.I. in cui riscontra ostacoli alla fissazione della vendita ed invita a richiamare il sottoscritto CTU ad eliminare gli ostacoli avanzando richieste necessarie all'espletamento dell'incarico.

Le richieste del delegato alla vendita sono in estrema sintesi: 1) accertamento esistenza titolo edilizio abilitativo con cui sia stato costruito l'intero edificio; 2) dotazione certificato di abitabilità; 3) accertamento di eventuale discordanza tra lo stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali



e le planimetrie di progetto; 4) possesso della conformità urbanistica ossia corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi.

Lo scrivente condivide le richieste effettuate dal professionista delegato alla vendita, ma si vuol precisare che l'incarico affidato al CTU in primo grado è stato di *"stabilire se l'immobile de quo fosse comodamente divisibile ....., ovvero in caso negativo, stimarne il valore.....,"* e non di verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed inoltre di redigere la relazione di consulenza allo stato degli atti.

Per rispondere ai rilievi del professionista delegato alla vendita viene rinominato il sottoscritto con ordinanza del 25 maggio 2021. Per lo svolgimento delle operazioni peritali si fissa un nuovo sopralluogo in data 10 luglio 2021 ed alla presenza dell'avvocato di parte attrice e si riscontra nuovamente l'impossibilità di accedere ai luoghi. In data 12/07/2021 il sottoscritto CTU presenta istanza al g.i. [REDACTED] in merito all'impossibilità di poter eseguire un sopralluogo all'interno dei due immobili ed alla difficoltà di dare risposta alle richieste del delegato alla vendita precisando: *"IN VIRTU' Che per la risposta al quesito si deve procedere, (come più volte ribadito dal professionista delegato alla vendita), all'accesso all'interno dei luoghi CHIEDE Alla S.V. di voler disporre in merito"*.

A tale istanza non è pervenuta alcuna risposta.

Con sentenza n° 787/2022 del 15/02/2022 resa dal tribunale di Catania nella persona del g.i. dott. [REDACTED] si rigetta la domanda di scioglimento della comunione sui due immobili.

Avverso la sentenza sopra citata la signora Domenicana Carmelina ricorre in appello.

### 3. OPERAZIONI PERITALI

Tra gli accertamenti già eseguiti con la precedente attività di consulenza tecnica d'ufficio, il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania acquisiva visura e planimetria catastale dei due immobili delle parti in causa ricorrenti (Comune di Giarre, Catasto Fabbricati, Foglio 63, Particella 441, Sub 15, Categoria A/2 e Foglio 63, Particella 441, Sub 58 categoria C/6). Tale documentazione viene elencata ed allegata alla presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio

Tra gli accertamenti già eseguiti si rappresenta che sono stati eseguiti dal sottoscritto tre sopralluoghi per accedere ai due immobili oggetto della controversia, previo avviso inviato a mezzo PEC al Procuratore della parte appellante ed avviso Raccomandata A/R all'appellato contumace.

Pag. 4 di 12

dott.ing.Fabio Giuseppe Mastrantonio  
Via Nicola Calipari 1 – 95126 Catania  
Tel.: 3426620922  
e-mail: fabiomastrantonio@libero.it  
PEC: fabiogiuseppe.mastrantonio@ingpec.eu

Era presente [REDACTED] procuratore parte attrice. Nessuno era presente per parte convenuta. Lo scrivente non poteva accedere all'immobile per l'assenza e/o mancata risposta dell'occupante [REDACTED]

Tra gli accertamenti già eseguiti con la precedente attività di consulenza tecnica d'ufficio, ed esattamente per poter rispondere ai rilievi del professionista delegato alla vendita, il sottoscritto effettua richiesta di accesso agli atti di pratiche edilizie, inviando apposita PEC al Comune di Giarre per prendere visione di tutta la documentazione riguardante gli immobili oggetto della perizia, ed in data 16/07/2021 si recava presso l'ufficio tecnico comunale per esaminare la documentazione.

Previo avviso inviato a mezzo PEC al Procuratore della parte attrice in data 09/02/2023, e con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte appellata, il sottoscritto CTU giorno 23/02/2023 alle ore 09.30 si recava sui luoghi oggetto di consulenza, presso l'unità immobiliare dei ricorrenti. Era ivi presenti [REDACTED] procuratore parte attrice ed il proprio Consulente Tecnico di parte, nominato in luogo, nella persona del [REDACTED] che dichiara di avere studio in Giarre (CT) Via Pietro Eremita n°8 e di essere regolarmente iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Catania col n°2872 e di possedere il seguente indirizzo PEC: [REDACTED]@geopec.it. Si resta tuttavia in attesa di perfezionare la nomina del consulente di parte ai sensi dell'art. 201 c.p.c..

Nessuno era presente per parte appellata.

Si rinviene in occasione del sopralluogo che l'appartamento risulta essere occupato in quanto la porta finestra, visibile dalla strada pubblica Via Trieste, risultava aperta. Al fine di accertare la presenza del possessore dell'immobile si è provveduto a citofonare, constatando che lo stesso non dà impulsi o perché staccato oppure perché privo di alimentazione elettrica. Tuttavia trovando il portoncino d'ingresso dello stabile aperto il sottoscritto è giunto al pianerottolo della scala condominiale in corrispondenza della porta d'ingresso dell'appartamento constatando che anche il campanello o è staccato oppure è privo di alimentazione elettrica. Lo scrivente bussa manualmente senza alcuna risposta. Si riscontra dunque l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile per l'assenza e/o indisponibilità dell'occupante [REDACTED]. Con la collaborazione dei presenti si è proceduto ad un esame esterno dei due immobili sia dell'appartamento che del locale garage. Dal vano scale dello stabile si è fatto accesso al cortile interno ed individuato l'appartamento si è provveduto ad effettuare gli opportuni rilievi fotografici. Il "VERBALE n°1 DI ACCESSO AI



LUOGHI" redatto, letto, confermato e sottoscritto viene allegato alla presente relazione tecnica d'Ufficio (Allegato 10).

Il sottoscritto c.t.u., compulsati gli atti di causa, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.ma corte, redigeva una bozza di relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, che, il giorno 13/03/2023, a mezzo PEC, inviava alla cortese attenzione del Procuratore di parte attrice, assegnando il termine di giorni 20 per fargli pervenire eventuali osservazioni e/o rilievi.

#### 4. RISPOSTE AL QUESITO

*“tenuto conto degli accertamenti già eseguiti, verificare l'esistenza del titolo edificatorio - ... e, sulla scorta di un esame esterno qualora persista la condotta non collaborativa dell'appellato, l'eventuale esistenza di opere realizzate in totale difformità dal titolo edilizio...”*

Come già detto tra gli accertamenti già eseguiti con la precedente attività di consulenza tecnica d'ufficio il sottoscritto in data 16/07/2021 si recava presso l'ufficio tecnico comunale e dall'esame della documentazione visionata (estratta in copia fotografica alla presenza e con la supervisione del responsabile del servizio) si è riscontrato che il fabbricato in via Trieste 53 è stato costruito in forza di:

- Concessione edilizia n°1532 rilasciata il 21/08/1993 a nome di [REDACTED] (All.5);
- Concessione edilizia n°1852 rilasciata il 20/11/1998 a nome di [REDACTED] (All.6);
- Concessione edilizia variante n° 1962 del 20/10/2000 a nome di [REDACTED] (All.7);

Alla stessa data si riscontra presso l'ufficio tecnico che il fabbricato è fornito del certificato di abitabilità rilasciato per le concessioni edilizie di cui sopra dal comune di Giarre in data 13/11/2001 a seguito richiesta di abitabilità presentata in data 31/01/2001 prot.3260, come previsto dall'art.3 della L.R.17/94, [REDACTED] quale legale rappresentante della "[REDACTED]" (All.9).

Si evince che il complesso condominiale è stato costruito alla fine del XX secolo.

Ricordando brevemente l'appartamento situato al secondo piano dello stabile, è composto da quattro

Pag. 6 di 12

dott.ing.Fabio Giuseppe Mastrantonio  
Via Nicola Calipari 1 – 95126 Catania  
Tel.: 3426620922  
e-mail: fabiomastrantonio@libero.it  
PEC: fabiogiuseppe.mastrantonio@ingpec.eu



vani, doppi servizi, cucina, corridoio e due balconi (uno prospetta su Via Trieste e l'altro su spazio condominiale esterno), Vi si accede sia a mezzo ascensore che utilizzando la scala principale dell'edificio attraverso un pianerottolo condominiale.

Dallo studio della planimetria allegata alla concessione edilizia n°1962 del 20/10/2020, di cui si riporta uno stralcio in allegato (All.8) si riscontra la perfetta coincidenza con la planimetria catastale.

Considerando l'ennesimo tentativo a vuoto di accedere ai luoghi per condotta non collaborativa da parte dell'appellato contumace ██████████, in occasione del sopralluogo effettuato in data 23/02/2023, il sottoscritto come richiesto dalla corte procede ad un esame esterno corredando il tutto da documentazione fotografica.



*Prospetto est edificio (lato esterno)*





*Prospetto ovest edificio (lato interno)*

Dall'esame esterno si evince la realizzazione di un'opera precaria, ed esattamente l'installazione di pannello di vetro su intelaiatura metallica (veranda ad ante scorrevoli) in corrispondenza del balcone prospiciente il cortile interno, a chiusura parziale del balcone stesso con accesso dal vano cucina e dal vano lavanderia.

In corrispondenza del locale garage si è constatato che non state avvenute modifiche.

Al fine di accertare se nell'intervallo di tempo tra l'accesso agli atti effettuata ed oggi siano state presentate pratiche edilizie da parte [REDACTED] è stata presentata via PEC all'ufficio tecnico del comune di Giarre, un'istanza di nuovo accesso agli atti a cui è stato dato riscontro dal comune di Giarre con nota trasmessa via PEC in data 23/02/2023 precisando che da parte del

proprietario dell'immobile non sono state presentate richieste edilizie in data successiva al 13/03/2001 (v. Allegato 11).

Dunque la veranda realizzata risulta non presente nella planimetria catastale depositata all'agenzia del territorio di Catania ed inoltre difforme al titolo edilizio ed non risulta depositata presso l'ufficio tecnico comunale alcuna ASTE di realizzazione e/o di regolarizzazione.



Veranda ad ante scorrevoli, difforme al titolo edilizio.

Firmato Da: MASTRANTONIO FABIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54d6dc0f8da2021576f0031de273e40f

*“Accertare, con le medesime modalità di cui sopra, la conformità dello stato di fatto ai dati planimetrici e catastali.....”*

Dal controllo esterno degli immobili si può facilmente asserire come complesso planivolumetrico la corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili e il titolo edilizio concessione edilizia e con la



planimetria catastale, a conferma da quest'ulteriore fotografia frontale si evince che in corrispondenza della veranda realizzata non si è provveduto a demolizioni di pareti esterne.



## 5. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PROPOSTE DA PARTE APPELLANTE

Con riferimento alla bozza di relazione inviata a mezzo PEC al procuratore di parte appellante il giorno 13/03/2023, nessuna nota o osservazione è pervenuta, entro il termine assegnato, al sottoscritto c.t.u.

## 6. CONCLUSIONI

L'edificio che include gli immobili in questione risulta avere regolare concessione edilizia ed è dotato del certificato di agibilità. Considerando la condotta non collaborativa dell'appellato contumace, cui non è stato possibile accedere all'interno dei locali, è stato effettuato un esame esterno dell'edificio in corrispondenza dell'immobile oggetto di controversia, riscontrando la realizzazione di un'opera precaria (veranda ad ante scorrevoli) in difformità al titolo edilizio dove non risulta depositata presso l'ufficio tecnico comunale alcuna istanza di realizzazione e/o di regolarizzazione.



**ALLEGATI**

- ALLEGATO 1: VISURA STORICA PER IMMOBILE: Catasto Fabbricati, Comune di Giarre (CT), Foglio 63, Particella 441, Sub 15
- ALLEGATO 2: VISURA STORICA PER IMMOBILE: Catasto Fabbricati, Comune di Giarre (CT), Foglio 63, Particella 441, Sub 58
- ALLEGATO 3: PLANIMETRIA CATASTALE: Catasto Fabbricati, Comune di Giarre (CT), Foglio 63, Particella 441, Sub 15
- ALLEGATO 4: PLANIMETRIA CATASTALE: Catasto Fabbricati, Comune di Giarre (CT), Foglio 63, Particella 441, Sub 58
- ALLEGATO 5: CONCESSIONE EDILIZIA N°1532 RILASCIATA IL 21/08/1993
- ALLEGATO 6: CONCESSIONE EDILIZIA N°1852 RILASCIATA IL 20/11/1998
- ALLEGATO 7: CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE N° 1962 DEL 20/10/2000
- ALLEGATO 8: STRALCIO PLANIMETRIA ALLEGATA A CONC.EDILIZIA N° 1962 DEL 20/10/2000
- ALLEGATO 9: ATTESTATO DI ABITABILITA' DEL 13/03/2001
- ALLEGATO 10: VERBALE N°1 DI ACCESSO AI LUOGHI del 23/02/23
- ALLEGATO 11: RISCONTRO ACCESSO ATTI PRATICHE EDILIZIE del 23/02/2023



-----

Con quanto esposto nel corpo della presente relazione, il sottoscritto c.t.u. ritiene di avere esaurientemente espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.ma Corte.

Del che la presente, che viene inviata in copia, via PEC, al Procuratore della parte costituita, unitamente agli allegati sopra indicati, si rimette all'Ill.ma Corte.

Con rispettosissima osservanza.

Catania, 20/04/2023

IL C.T.U.  
Dott. Ing. Fabio G. Mastrantonio

