

TRIBUNALE DI CATANIA



TERZA SEZIONE CIVILE

Giudice Unico: dott. ACCARDO MARIO



"CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO"

CAUSA ISCRITTA AL N°10980/2016 R.G.

PARTI IN CAUSA:

ATTORE PRINCIPALE → FALLIMENTO ██████████



CONVENUTO → ██████████
██████████
██████████

Catania lì, 05 ottobre 2019



dott. ing. Alessandra Maria Serafina Tropea



"SOMMARIO"

1.	PREMESSA	3
2.	ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI.....	3
3.	OPERAZIONI PERITALI E REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE TECNICA.....	4
3.1.	Primo sopralluogo – 19 giugno 2019.....	4
3.2.	Reperimento documentazione Ufficio Archivio Storico	4
3.3.	Documentazione Ufficio sanatoria e secondo sopralluogo – 17 luglio 2019.....	5
3.1.	Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica	5
4.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
4.1.	Provenienza dei beni.....	5
4.2.	Descrizione degli immobili	5
4.3.	Notizie sulla zona	8
4.4.	Grado di manutenzione e rifiniture	13
5.	VERIFICA REGOLARITA' E POSSIBILE ACCOGLIEMNTO DOMANDA DI SANATORIA	13
5.1.	Corpo di fabbrica principale	13
5.2.	Corpo di fabbrica secondario.....	15
6.	VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE (ex art. 29 legge n. 52/1985, come modificato dal D.L. n. 78/2010, conv con legge n. 122/2010)	16
7.	STIMA VALORE IMMOBILIARE	17
7.1.	Criteri di valutazione.....	18
7.2.	Appartamento piano terra	18
7.3.	Appartamento piano primo	19
7.4.	Stima costi per completare pratica di sanatoria edilizia	20
7.5.	Stima costi per regolarizzazione corpo di fabbrica secondario.....	21
7.6.	Stima valore di ogni singolo appartamento	21
8.	COMODA DIVISIBILITA'	22
9.	TRASMISSIONE BOZZA ALLE PARTI.....	22
10.	CONCLUSIONI E ALLEGATI	23



1. PREMESSA

Con riferimento al decreto di nomina del 31/01/2019, il Giudice Unico dott. ACCARDO MARIO ha incaricato la sottoscritta dott. ing. ALESSANDRA MARIA SERAFINA TROPEA nata a Catania il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri di Catania al n°3829, avente studio con sede legale a Catania in Via Nuovalucello n°174, P.E.C. alessandra.tropea@ingpec.eu, Consulente Tecnico di Ufficio (C.T.U.) per la causa iscritta al n°10980/2016 R.G., al fine di

1. *Descrivere gli immobili in cui in citazione;*
2. *Verificare l'insussistenza d'irregolarità edilizie ed il possibile accoglimento di eventuali domande di sanatoria;*
3. *Verificare la conformità catastale ex art. 29 legge n. 52/1985, come modificato dal D.L. n. 78/2010, conv con legge n. 122/2010;*
4. *Determinare l'attuale valore dei beni e la loro comoda divisibilità, predisponendo, in caso positivo, un progetto di divisione secondo le quote spettanti alle parti.*

Durante l'udienza del 7.6.2018 la sottoscritta ha prestato giuramento e sono stati assegnati il termine di 60 gg per la trasmissione della copia della relazione scritta alle parti, alle parti il termine di altri 30 gg per trasmettere al consulente le loro osservazioni ed al CTU ulteriori gg 30 per il deposito in cancelleria della relazione. Rinvia in prosecuzione all'udienza del 13.12.2019. In data 7.8.2019 la scrivente ha inoltrato richiesta di proroga di 60 gg per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI

La sottoscritta ha esaminato i documenti e gli allegati depositati in atti ed ha acquisito informazioni tecniche per una conoscenza propedeutica alle problematiche da analizzare.

Dall'esame si è appreso che il sig. [REDACTED] mediante atto di compravendita del 21.11.1996 è divenuto proprietario dei seguenti immobili:

- ½ appartamento sito Catania in via Adelia n. 94 piano terra, censito CF f. 21 part. 1029 sub.2
- ½ appartamento sito Catania in via Adelia n. 94 piano primo censito CF f. 21 part. 1029 sub. 4

Comproprietario della restante indivisa di ½ dei beni sopra indicati è il coniuge del sig. [REDACTED]. In data 14.1.2005 il Tribunale di Catania ha dichiarato fallimento di [REDACTED] e le quote di proprietà indivisa degli immobili sopracitati sono state acquisite alla massa attiva fallimentare.

I predetti immobili risultano gravati da diverse formalità ipotecarie che hanno determinato a danno del fallito sig. [REDACTED] una procedura esecutiva immobiliare RGE 179/2000, alla quale è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 162/02 dichiarate, infine, improseguibile con conseguente estinzione, con ordinanza emessa 14.11.2012 dalla dott.ssa Fascetto Sivillo.

Il fallimento [REDACTED] in persona del Curatore avv. [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED], ritenendo non sussistere accordi tra i partecipanti alla comunione, avendo interesse ad ottenere lo scioglimento della comunione ordinaria di proprietà esistente sui

beni citati, nella sua determinando consistenza attuale relativamente alla quota ideale ed indivisa della giusta metà spettante al fallito sig. ██████████, ha avviato procedura di mediazione nei confronti della comproprietaria sig.ra ██████████, con esito negativo. Quindi in seguito la Curatela ha presentato presso il Tribunale di Catania un giudizio di divisione citando la sig.ra ██████████ e il sig. ██████████ e la Banca UNICREDIT spa, questi ultimi quali creditori iscritti al fine di assistere alle operazioni di divisione.

In data 9.9.2016 si è costituita ██████████, quale concessionaria ed avente causa di Unicredit Spa; non si sono costituiti la sig.ra ██████████ One nella comparsa e costituzione chiede che il Tribunale voglia accertare l'esistenza del credito vantato dalla concludente nei confronti di ██████████ e garantire la sopravvivenza della ipoteca iscritta il 22.11.96 ai nn. 36887/4145 sui beni residui ai sigg. ██████████ nel caso di divisione in natura dei beni immobili. Nel caso di vendita dell'intero compendio ex art. 788 cpc, ove non possibile la divisione in natura, chiede al Tribunale di assegnare alla ██████████ le somme pari alla metà del ricavato di spettanza della sig.ra Sanfilippo e comunque nei limiti dell'importo al credito vantato dalla società pari a euro 34.246,13 oltre interessi dal 14.1.2005, quale ammontare della garanzia prestata.

3. OPERAZIONI PERITALI E REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE TECNICA

3.1. Primo sopralluogo – 19 giugno 2019

Per assolvere l'incarico affidatole, in data 19 giugno 2019, dopo aver convocato le parti coinvolte, la scrivente si è recata insieme ad un proprio collaboratore, l'ing. ██████████ sui luoghi oggetto del contenzioso ove ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza

- per la parte attrice il dott. ██████████ in sostituzione dell'avv. ██████████, l'avv. ██████████ nella qualità Curatore del fallimento ██████████
- la sig.ra ██████████ figlia del sig. ██████████, che ha consentito l'accesso ai luoghi.

Si è contattato telefonicamente l'avv. ██████████ che comunicava di essere a conoscenza dell'esecuzione del sopralluogo. La sottoscritta, dopo la lettura del mandato del Giudice, ha esaminato i luoghi visionando entrambi gli immobili siti al piano terra e piano primo. Si è rinviato il prosieguo delle operazioni alla data 8 luglio 2019.

3.2. Reperimento documentazione Ufficio Archivio Storico

In data 3 luglio 2019 la sottoscritta si è recata all'ufficio dell'Archivio storico del comune di Catania per verificare la presenza di eventuale progetto e licenza edilizia. Dall'esame è emerso che il precedente proprietario degli immobili, il sig. ██████████, ha presentato nel 1964 e 1965, per due volte, richiesta di licenza edilizia per un medesimo progetto consistente nella sopraelevazione dell'edificio esistente in via Adelia n.94 int. B a piano terra. Entrambi i progetti sono stati rigettati con pareri sfavorevoli della Commissione Edilizia del 14 maggio 1964 e del 05 novembre 1965.

Con comunicazione tramite PEC del 4 luglio 2019 la sottoscritta ha chiesto alle parti di fornire la documentazione, se in possesso, inerente il progetto di sanatoria relativo al fabbricato sito a

Catania in Adelia 94 interno B.; inoltre in considerazione dei tempi necessari per acquisire copia del progetto, ha rinviato le operazioni peritali a mercoledì 17 luglio 2019.

3.3. Documentazione Ufficio sanatoria e secondo sopralluogo – 17 luglio 2019

In data 11 luglio 2019 la scrivente ha presentato, previo pagamento della tassa dell'importo di 102,00 Euro (allegato 1), richiesta di accesso agli atti e ha prelevato copia del progetto di sanatoria edilizia presentato dal sig. [REDACTED] in data 09-01-1987 protocollo n. 1654 pratica n. 18960 L. 47/85.

In data 17 luglio 2019 la scrivente si è recata nuovamente sui luoghi per proseguire le operazioni peritali alla presenza:

- per la parte attrice dell'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED];
- la sig. [REDACTED] quale figlia del sig. [REDACTED] che ha permesso l'accesso ai luoghi;
- l'ing. T. [REDACTED] quale collaboratrice della scrivente.

La sottoscritta ha eseguito rilievo metrico all'interno degli immobili e documentazione fotografica.

3.1. Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica

In data 7 agosto 2019 la scrivente CTU ha inoltrato tramite PEC al Comune di Catania richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica previo pagamento tramite bonifico della tassa di Euro 100,00 (allegato 2). La richiesta è stata protocollata in data 19 agosto 2019 ed evasa i primi giorni di settembre.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

4.1. Provenienza dei beni

I beni immobili oggetto di studio sono di proprietà dei coniugi [REDACTED] a loro pervenuti mediante atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio dott. Fabrizio Grassi a Trecastagni in data 21.11.1996, trascritto in data 22.11.1996 ai nn 36886/28685 in comunione di beni.

4.2. Descrizione degli immobili

Gli immobili di proprietà dei coniugi costituiscono il piano terra e il piano primo di un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica. Tali corpi si presentano connessi fra loro e si affacciano su un medesimo cortile interno di esclusiva pertinenza del plesso edilizio. Il corpo principale presenta due elevazioni fuori terra, struttura in muratura portante, solai gettati in opera, copertura a falde inclinate; il corpo secondario, di ridotte dimensioni costituisce un ampliamento al principale, presenta una sola elevazione fuori terra, struttura in muratura e copertura piana con calpestabile.

L'accesso al complesso avviene mediante un percorso pedonale che dal civico n. 94 della via Adelia, si snoda attraverso altri fabbricati e pertinenze fino a raggiungere il cortile del complesso edilizio oggetto di studio.

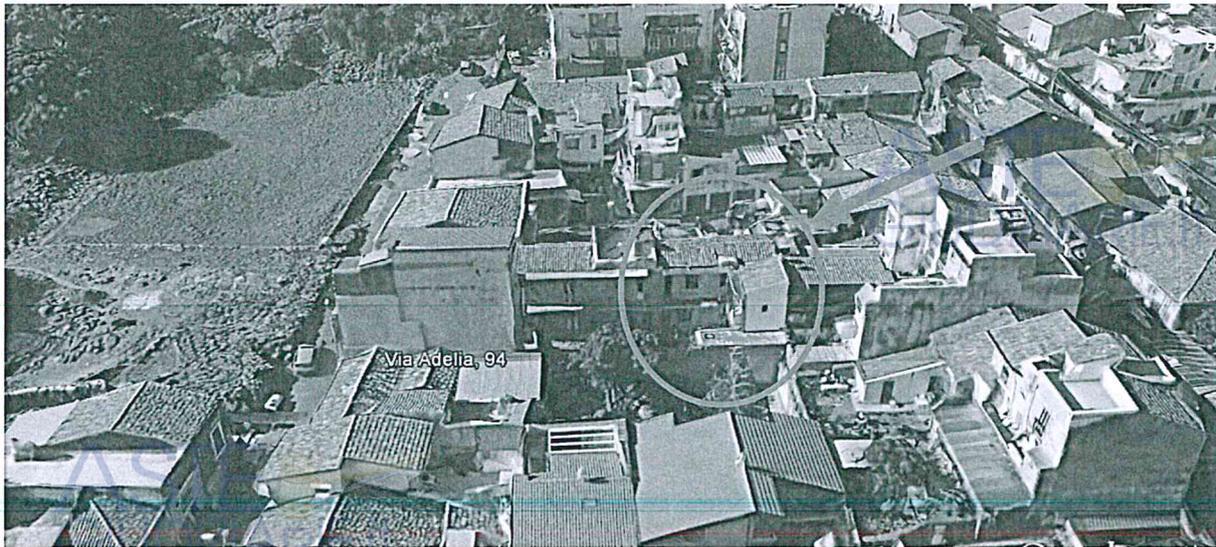


Foto n° 1 a-b Vista satellitare del fabbricato in via Luigi Struzzo

Dal sopralluogo si è constatato che il piano terra e piano secondo del corpo principale sono comunicanti fra loro mediante un vano scala interno, in particolare il piano primo è composto da un vano salotto e un unico grande ambiente di due vani destinato a soggiorno e cucina; il piano secondo è costituito da tre camere da letto e un servizio igienico, presenta un ballatoio a forma "L" di cui una piccola porzione è stata chiusa a veranda. Dalla cucina del piano terra si accede al limitrofo corpo di fabbrica secondario che ospita il bagno e una lavanderia.

Il piano terra del corpo principale presenta un'altezza interna netta di circa 3.05 m e si sviluppa in pianta per una superficie utile di circa 47 mq, valutati al netto dello spessore dei muri perimetrali e dei tramezzi, il piano primo per una superficie utile di 54 mq; il corpo secondario presenta un'altezza interna di 2.33 m e una superficie utile di 10 mq.



Foto n° 2- schema posizione fabbricati

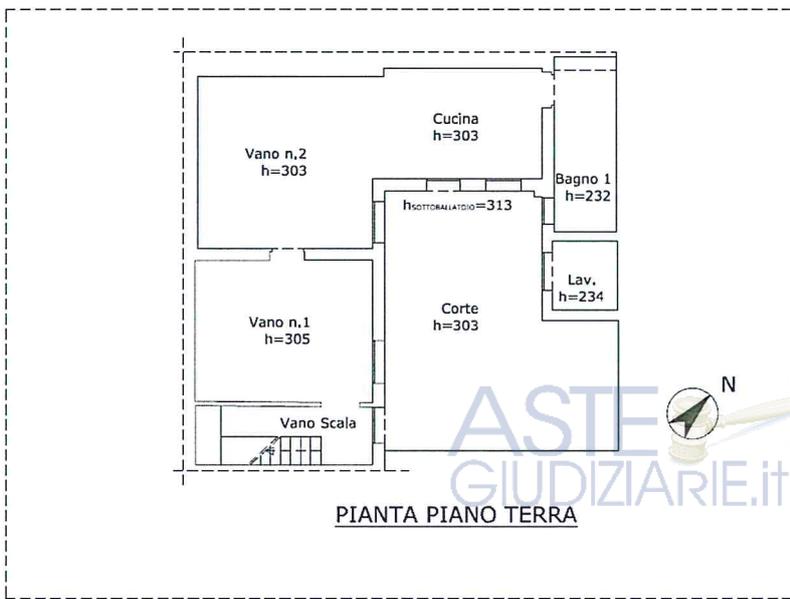


Foto n° 3- Planimetria rilievo piano terra



Foto n° 4- Planimetria rilievo piano primo



CORPO PRINCIPALE PIANO TERRA = SUP UTILE 47 mq

- 1 - Soggiorno PT di 16 mq
- 2 - Pranzo PT di 19 mq
- Cucina PT di 12 mq



CORPO PRINCIPALE PIANO PRIMO = SUP UTILE 54 mq

- 3 - Letto P1 di 16 mq
- 4 - Letto P1 di 21 mq
- 5 - Letto P1 di 8 mq
- Bagno P1 di 3 mq
- Corpo scala di 6 mq

CORPO SECONDARIO PIANO TERRA = SUP UTILE 10 mq

- Bagno PT di 7 mq
- Lavanderia PT di 3 mq

4.3. Notizie sulla zona

Il complesso edilizio precedentemente descritto è ubicato nella città di Catania in una zona periferica popolare ma altamente popolata. Tale quartiere è caratterizzato da una fitta maglia di strade e da costruzioni a più elevazione fuori terra di tipo residenziale di diversa fattura ed epoca. Il quartiere, essendo densamente popolato, è dotato di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, caratterizzato dalla presenza di scuole e piazze ed è servito dalla rete di trasporti urbani.

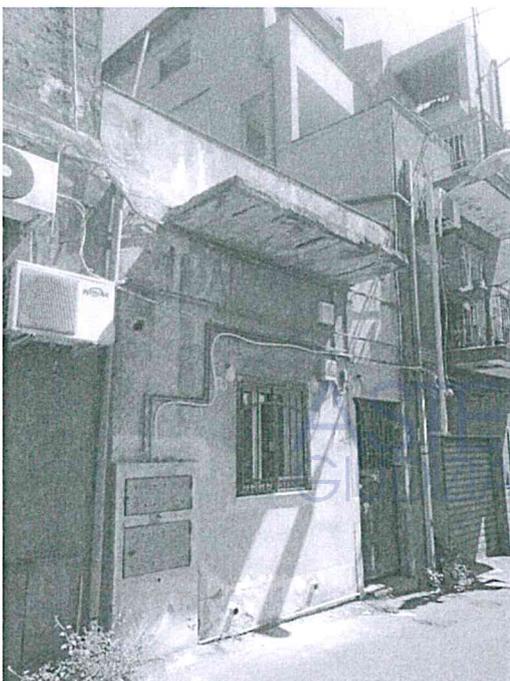
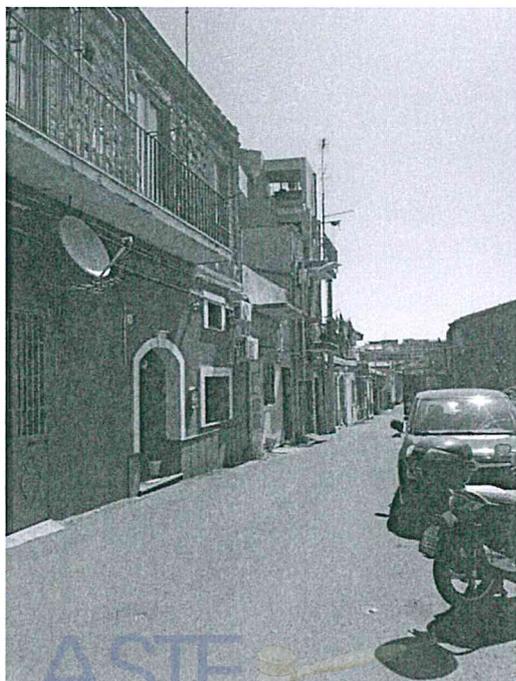


Foto n° 5- a-b Vista ingresso via Adelia





Foto n° 9- Vista vano 1 salottino p.t.



Foto n° 10 Vista vano 2 soggiorno p.t.



Foto n° 11 a-b Vista vano 3 cucina p.t.

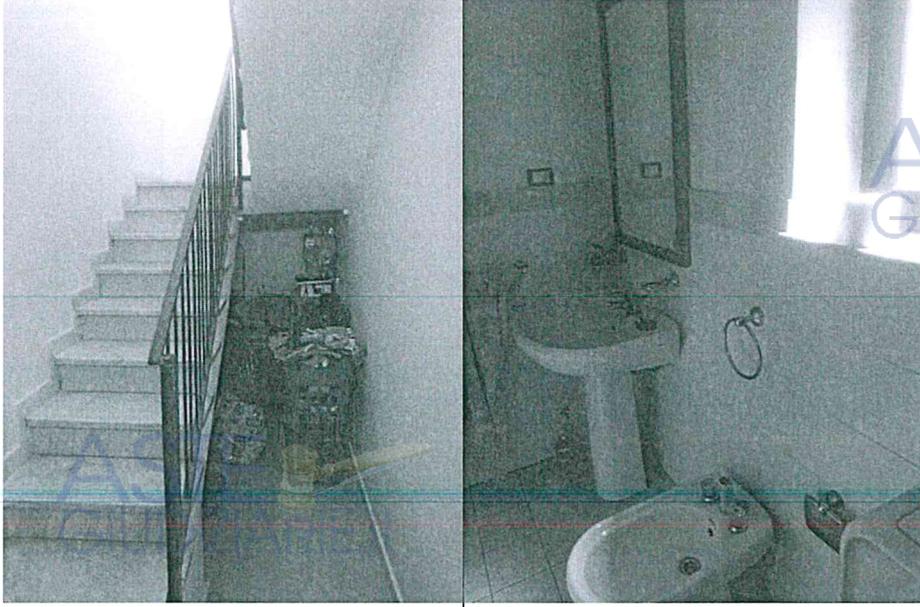


Foto n° 12 a-b Vista scala wc p.1.



Foto n° 13 - Vista vano 3 letto - p.1.



Foto n° 14 - Vista vano 4 letto - p.1.

ASTE GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto n° 15 - Vista vano 5 letto - p.1.



Foto n° 16 - Vista corpo sec.-ingresso lavand.

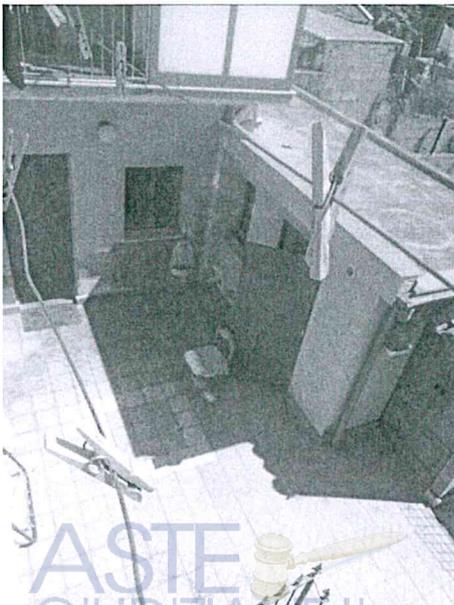


Foto n° 17 a-b Vista corpo secondario - Bagno p.t



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal rilievo, il piano terra del corpo principale presenta una superficie lorda complessiva di corpo scala di 68 mq, il piano primo di 68 mq, ed il balcone piano primo di 8 mq; altezza primo impalcato lorda 3.35 m, altezza secondo impalcato 3.30 m, altezza gronda fabbricato 6.75 m. Il corpo secondario presenta una superficie lorda di circa 13 mq e altezza lorda di 2.65 m.

4.4. Grado di manutenzione e rifiniture

Il fabbricato si presenta in un discreto stato di conservazione. Le rifiniture presenti all'interno dell'immobile sono le seguenti:

- Pavimentazione: in piastrelle;
- Rivestimento pareti: Tutti gli ambienti con intonaco e pittura; il bagno e angolo piastrelle di ceramica ;
- Soffitti: intonaco;
- Porte interne: impiallacciate in legno;
- Infissi esterni: telaio in alluminio con scuri interni;
- Porte di ingresso: porta ferro;
- Impianti: idrico, citofonico, elettrico esistenti.

5. VERIFICA REGOLARITA' E POSSIBILE ACCOGLIEMNTO DOMANDA DI SANATORIA

5.1. Corpo di fabbrica principale

Il corpo principale è stato edificato, per quanto dichiarato dal sig. [redacted] precedente proprietario del lotto, in tempi diversi: il piano terra nell'anno 1955 e il piano primo nell'anno 1963.

MOD. 47/85-R
 Domanda di sanatoria per gli
 abusivi edilizi di cui alla legge
 28 febbraio 1985, n. 47

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI N. PROGRESSIVO 06740904012		18960 1654 9 GEN 1987
ORIGINALI PER IL COMUNE		
Al Signor Sindaco del Comune di		
CATANIA		
VIA S. CATERINA, 306		
CODICE FISCALE: [redacted]		
COGNOME E DENOMINAZIONE: [redacted]		
NOME: [redacted]		
RESIDENZA ANAGRAFICA: CATANIA		
PROVINCIA: CAT		
NATURA GIURIDICA:		
SE IL RICHIEDENTE È PERSONA FISICA INDICARE: <input checked="" type="checkbox"/> SINGOLARE <input type="checkbox"/> SOCIETÀ <input type="checkbox"/> CONDOTTORE RESPONSABILE <input type="checkbox"/> DOLICINA <input type="checkbox"/> ATTIVITÀ ECONOMICA		
SE È PROFESSIONISTA O DIVERSA DA PERSONA FISICA INDICARE: <input checked="" type="checkbox"/> ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA		

MODELLI ALLEGATI E AMMONIZIONE DELLE OBBLIGAZIONI		NOTIZIE RIPILOGATIVE		DIMENSIONI	
Modelli allegati	Ammonizione delle obbligazioni	DA VERIFICARE	Specifiche e complessive richieste in sanatoria	mq	N. ANNOTAZIONI
47/85-A	2	538450	10469	2	
47/85-B	2	289225	10469	2	
47/85-C					
47/85-D					
TOTALE		538450	209380	2	

Nello stesso comune 1 2 3

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

In altro comune 1 2 3

DATA: 15/12/1986 Firma del richiedente: [redacted]

Foto n° 18 - Vista domanda sanatoria 1987

Esso è stato edificato in assenza regolarità edilizia, sono state presentate due istanze per il rilascio della licenza edilizia negli anni 1964 e 1965 riguardanti il piano primo del corpo principale, ma hanno avuto entrambe parere sfavorevole dalla Commissione edilizia (all. 3).

Successivamente il sig. [REDACTED] ha presentato in data 9-1-1987 istanza di sanatoria edilizia sensi della legge 47/85 protocollo n. 1054 pratica 18960 in riferimento alle sole due elevazioni del corpo principale.

La pratica di sanatoria edilizia è attualmente non completa; alla domanda sono stati allegati dei versamenti in acconto per l'oblazione pari a 276.000 Lire e 382.000 lire. Per l'espletamento della pratica è necessaria l'integrazione di una serie di documentazione fra i quali il parere igienico sanitario, il Certificato di Idoneità Statica, il versamento dei diritti di segreteria, il versamento di saldo oblazione e interessi legali, e il Nulla Osta dell'ENAC in riferimento al vincolo dato dalla zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa.

La domanda di sanatoria edilizia è stata presentata per la realizzazione di due appartamenti distinti e indipendenti siti rispettivamente a piano terra e a piano primo del corpo principale.

Dal sopralluogo si è invece costata l'esecuzione di alcune opere interne, realizzate in assenza di titolo autorizzativo, finalizzate alla fusione dei due appartamenti e realizzazione di una tipologia abitativa a villetta con il piano terra destinato a zona giorno e il piano primo a zona notte.

In particolare, gli interventi eseguiti consistono nei seguenti:

-unità immobiliare a piano terra - demolizione pareti del bagno, (bagno che è stato realizzato all'interno del corpo secondario), fusione ambiente cucina con ambiente pranzo mediante la demolizione della parete interna, utilizzo del vano letto come salotto;
-unità immobiliare a piano primo - eliminazione impianti cucina con trasformazione del vano ad uso letto, utilizzo del vano pranzo come vano letto e chiusura a veranda di una porzione del ballatoio;

Dall'esame della documentazione e dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che l'immobile ricade in zona non sottoposta a vincoli a meno zona influenza impianto aeroportuale di Fontanarossa.

Dallo studio della pratica si ritiene che la domanda di sanatoria sia accoglibile esclusivamente a condizione che si ripristinino i luoghi delle due unità immobiliari in conformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al progetto di sanatoria, si produca integrazione documenti necessari da legge, il proprietario non abbia carichi pendenti, fatti salvi i diritti di terzi.





Comune di Catania
 Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio
 Servizio P.R.G. - Pianificazione Urbanistica -
 Progetti Speciali



Prot. n. 309575 del 04 SET 2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
art. 30 comma 3 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380

Vista la richiesta, presentata in data 19/08/2019, protocollo n. 292697 dall'ing. TROPEA ALESSANDRA MARIA SERAFINA, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catania - Sezione Terza Civile, finalizzata a ottenere il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA degli immobili distinti al Nuovo Catasto Terreni:

- Foglio n. 21 all. A particella 1029;

Visto l'estratto di mappa, prodotto dall'istante, rilasciato dall'Agenzia del Territorio il 07/08/2019, prot. n. T1623212/2019;

Eseguiti gli accertamenti d'ufficio:

Visiti gli atti ed i grafici:

- del Piano Regolatore Vigente, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964, n. 296 e 30-31 Luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della Regione Siciliana n. 55 del 08.11.1969;
 - delle limitazioni aeronautiche nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa giusto art. 707 del D.lgs. 09.05.2005 n. 96 - Codice della Navigazione Aerea come modificato dal D. lgs. 15.03.2006 n. 151.
- Visto il D.I. 2 aprile 1968 n. 1444;

Visto l'art. 77.2/c dello Statuto Comunale;

Premesso l'art. 1 della L.R. 38/73; l'art. 2 della L.R. 15/91; l'art. 3, comma 9 della L.R. 9/93; l'art. 2, commi 2, 3 e 4 della L.R. 4/94 e s.m.i.;

Verificato l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria di € 100,00 eseguito in data 08/08/2019 su C.C.P. n. 17669599 intestato al Comune di Catania - Tesoreria Comunale;

COMUNE DI CATANIA - DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO - comune.catania@pec.it
 Servizio P.R.G. Pianificazione Urbanistica - Progetti Speciali - Via Iliadi, 8 - Catania - tel. 095-412012 Fax. 095-412039
 Direttore: Ing. Biagio Bisignani - email: giudiceurbanistico@comune.catania.it - Responsabile del procedimento: arch. Salvatore Musmeci
 Giorni di ricevimento: martedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30

SI CERTIFICA

che l'immobile, individuato al N.C.T. fog. 21 all. A particella 1029, di cui all'istanza dell'ing. Tropea Alessandra Maria Serafina, salvo più esatti confini da verificarsi in sede di Assegno di Linea e di Livello, è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente come segue:

N.C.T.	P.R.G. vigente	*Norme di Attuazione
Foglio 21 all. A Particella 1029	Zona "E"	Art. 11, 16

*Le Norme di Attuazione del P.R.G. vigente sono consultabili nel sito del Comune di Catania.

Inoltre ricade:

- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "B" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Il presente certificato di destinazione urbanistica è valido per un anno se non intervengono modificazioni nello strumento urbanistico.

Si rilascia in carta semplice per procedimento Causa n. 10980/2016 R.G., ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito dalla Legge regionale n. 16 del 10.08.2016.

Catania, 03/09/2019

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
 Arch. Salvatore Musmeci

IL DIRIGENTE
 Ing. Biagio Bisignani

Al sensi dell'articolo 15 della Legge 12 novembre 2011, n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici uffici.

COMUNE DI CATANIA - DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO - comune.catania@pec.it
 Servizio P.R.G. Pianificazione Urbanistica - Progetti Speciali - Via Iliadi, 8 - Catania - tel. 095-412012 Fax. 095-412039
 Direttore: Ing. Biagio Bisignani - email: giudiceurbanistico@comune.catania.it - Responsabile del procedimento: arch. Salvatore Musmeci
 Giorni di ricevimento: martedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30

Foto n° 19 - Vista certificato destinazione urbanistica

5.2. Corpo di fabbrica secondario

Il corpo secondario si ritiene edificato in data successiva al corpo principale . Esso è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, esso non è riportato né negli elaborati grafici del progetto di sanatoria né nella planimetria catastale del piano terra. Il fabbricato non rispetta le norme urbanistiche vigenti.

6. VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE (ex art. 29 legge n. 52/1985, come modificato dal D.L. n. 78/2010, conv con legge n. 122/2010)

Gli immobili oggetto di studio sono censiti al Catasto Fabbricati per il corpo principale rispettivamente foglio 21 part. 1029 sub.2 l'appartamento a piano terra, e foglio 21 part. 1029 sub. 4 l'appartamento a piano primo.



Foto n° 20- Stralcio estratto di mappa

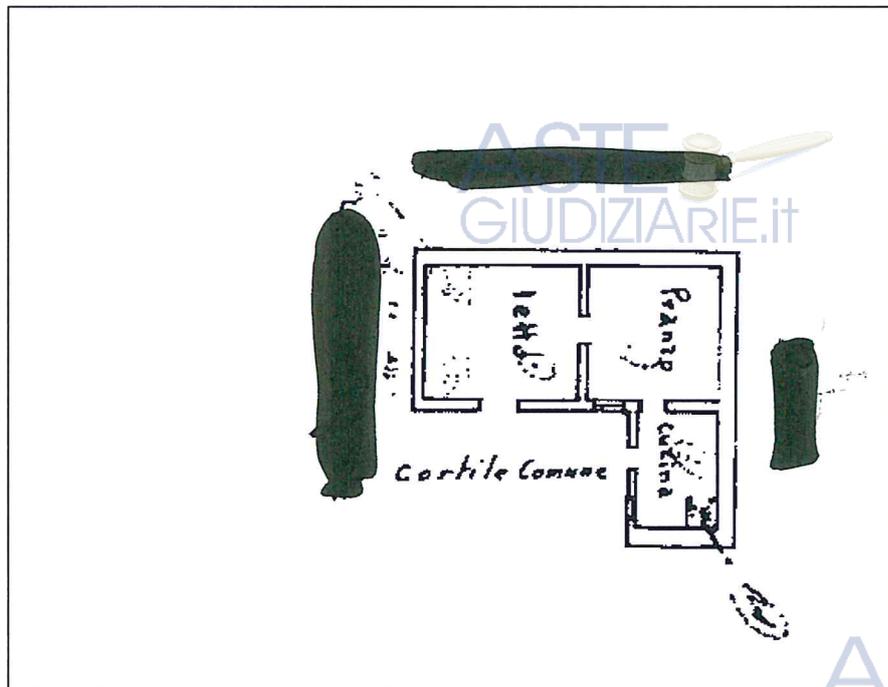


Foto n° 21 Plan. Catast. P.T.

7.1. Criteri di valutazione

Per la determinazione del probabile valore del complesso edilizio si è adottato, per ciascun immobile, sia il criterio di "stima analitica per capitalizzazione del reddito netto" che il criterio di "stima sintetica del valore di mercato".

La stima analitica per capitalizzazione del reddito netto consiste nel definire la capacità del bene di produrre una rendita che determina il valore di mercato del bene, per un prefissato tasso di capitalizzazione. Le operazioni eseguite per le valutazioni di stima analitica per ciascuna unità immobiliare sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto, ma ordinario nella zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo.

Il criterio di "stima sintetica del valore di mercato" si applica considerando il valore di mercato di ogni immobile definito in analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso quartiere, tenendo conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, delle rifiniture e delle pertinenze. Si è considerato come parametro tecnico il metro quadro, lo stesso che nella provincia di Catania viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili.

7.2. Appartamento piano terra

Stima analitica per capitalizzazione del reddito netto

Si ritiene la pigione ordinaria mensile anticipata dell'unità immobiliare di 210,00€, pari a una pigione annua di 2.520,00€ ⇒

Rimmobile= 2.520,00 €

si considera che le spese di manutenzione, di amministrazione e d'imposte siano pari al 25% della pigione annua ⇒

S=630,00 €

il tasso di capitalizzazione adottato nel caso in esame, considerato le caratteristiche dell'immobile per panoramicità, luminosità, grado di rifiniture interne ed esterne, e in particolare le condizioni manutenzione e l'età dell'edificio, si assume pari ⇒ r=5.0%; da tale analisi ne segue il valore di mercato del capitale edilizio:

$$V = \frac{(R - S)}{r} = 37.800,00 \text{ €}$$

Pertanto il valore complessivo dell'unità immobiliare risulta di 37.800,00 €.

Stima a valore di mercato

Si adotta come parametro tecnico il vano utile, lo stesso che nella città di Catania viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili.

In analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso quartiere, tenendo conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, delle rifiniture e delle pertinenze condominiali, all'immobile di cui trattasi si attribuiscono 13.500,00 €/vano utile, 3.750,00 €/ accessorio (considerando come accessori i bagni, la lavanderia, i ripostigli e gli ingressi e piccole cucine). Nel caso in esame:

n°2 vani utili \Rightarrow 27.000,00 €

n°2 accessori \Rightarrow 6.750,00 €

pertanto, il valore complessivo di mercato dell'immobile escluso i balconi risulta di 27.000,00 + 6.750,00 = 33.750,00 €.

Per considerare la porzione di cortile a servizio del piano terra, si determina il valore al metro quadro dell'immobile, avente una superficie utile netta di 47 mq:

$$\frac{33.750,00}{47} = 718,09 \text{ €/mq,}$$

quindi si considera 1/5 della superficie del cortile che presenta una superficie complessiva di 38 mq: $38/5 = 7.60$ mq.

e li si moltiplica per il valore al metro quadro precedentemente determinato:

$$5.00 \text{ mq} * 718,09 \text{ €/mq} = 5.457,45 \text{ €.}$$

Il valore complessivo di mercato dell'appartamento a piano terra risulta di 33.750,00 € + 5.457,45 € = 39.207,45 €.

Determinazione valore appartamento piano terra

La determinazione del probabile valore dell'immobile si è valutata eseguendo la media aritmetica dei valori in precedenza determinati con i diversi metodi:

$$(37.800,00 \text{ €} + 39.207,45 \text{ €}) / 2 = 38.503,72 \text{ €}$$

Pertanto, in risposta al quesito postomi, il valore arrotondato dell'immobile risulta essere di 38.000,00 € (trentottomila/00 euro).

7.3. Appartamento piano primo

Stima analitica per capitalizzazione del reddito netto

Si ritiene la pigione ordinaria mensile anticipata dell'unità immobiliare di 210,00€, pari a una pigione annua di 2.520,00€ \Rightarrow

$$R_{\text{immobile}} = 2.520,00 \text{ €}$$

si considera che le spese di manutenzione, di amministrazione e d'imposte siano pari al 25% della pigione annua \Rightarrow

$$S = 630,00 \text{ €}$$

il tasso di capitalizzazione adottato nel caso in esame, considerato le caratteristiche dell'immobile per panoramicità, luminosità, grado di rifiniture interne ed esterne, e in particolare le condizioni manutenzione e l'età dell'edificio, si assume pari $\Rightarrow r=5.0\%$; da tale analisi ne segue il valore di mercato del capitale edilizio:

$$V = \frac{(R - S)}{r} = 37.800,00 \text{ €}$$

Pertanto il valore complessivo dell'unità immobiliare risulta di 37.800,00 €.

Stima a valore di mercato

Si adotta come parametro tecnico il vano utile, lo stesso che nella città di Catania viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili.

In analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso quartiere, tenendo conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, delle rifiniture e delle pertinenze condominiali, all'immobile di cui trattasi si attribuiscono 13500,00 €/vano utile, 3.750,00 €/ accessorio (considerando come accessori i bagni, la lavanderia, i ripostigli e gli ingressi e piccole cucine). Nel caso in esame:

$$n^{\circ}2 \text{ vani utili} \Rightarrow 27.000,00 \text{ €}$$

$$n^{\circ}3 \text{ accessori} \Rightarrow 10.7125,00 \text{ €}$$

pertanto, il valore complessivo di mercato dell'immobile escluso i balconi risulta di 27.000,00 + 10.7125,00 = 37.125,00 €.

Per considerare i balconi, si determina il valore al metro quadro dell'immobile, avente una superficie utile netta di 54,00 mq:

$$\frac{37.125,00}{54} = 687,50 \text{ €/mq,}$$

quindi si considera 1/5 della superficie complessiva del balcone e porzione di cortile che presentano una superficie complessiva di 13 mq:

$$13/5 = 2.60 \text{ mq}$$

e li si moltiplica per il valore al metro quadro precedentemente determinato:

$$2.60 \text{ mq} * 687,50 \text{ €/mq} = 1.787,50 \text{ €.}$$

Il valore complessivo di mercato dell'appartamento a piano terra risulta di 37.125,00 + 3.590,36 = 38.912,50 €.

Determinazione valore appartamento piano terra

La determinazione del probabile valore dell'immobile si è valutata eseguendo la media aritmetica dei valori in precedenza determinati con i diversi metodi:

$$(37.800,00 \text{ €} + 38.912,50 \text{ €}) / 2 = 38.356,25 \text{ €}$$

Pertanto, in risposta al quesito postomi, il valore arrotondato dell'immobile risulta essere di 38.000,00 € (trentottomila/00 euro).

7.4. Stima costi per completare pratica di sanatoria edilizia

Per ultimare la pratica di sanatoria edilizia e conseguire la concessione edilizia si stima una spesa individuata in dettaglio dalle seguenti voci:

- Esecuzione lavori edili per ripristinare i luoghi in conformità agli elaborati grafici della sanatoria: ripristino cucina nell'appartamento a piano primo e realizzazione di bagno nell'appartamento a piano terra 11.300,00 €;
- diritti e oneri 200,00€;
- consulenza tecnica 3.000,00 €;
- aggiornamento catastale 1000,00€;
- eventuale conguaglio oblazione e interessi 500,00 €

per una spesa totale pari a 16.000,00 €.

7.5. Stima costi per regolarizzazione corpo di fabbrica secondario

Per il corpo di fabbrica secondario, la normativa si riferisce all'art. 34 del DPR 380/2001 ex art. 12 L. 47/85 che di seguito si riporta:

"Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

In questa sede si ritiene di valutare le condizioni più restrittive per la stima immobiliare, supponendo possibile la demolizione. La demolizione è eseguita mediante la presentazione di una pratica al comune di CILA di demolizione. Si valutano di seguito i costi da sostenere:

- Costo demolizione 4.000,00 Euro;
- Spese per consulenza tecnica 1.800,00 Euro;
- Stima ripristino cortile 2.000,00 Euro;
- Tasse e diritti 200,00 Euro

per una spesa totale pari a 8.000,00 euro.

7.6. Stima valore di ogni singolo appartamento

Ricapitolando le stime eseguite nei paragrafi precedenti:

- Appartamento piano terra: 38.000,00 Euro
- Appartamento piano primo: 38.000,00 Euro

Costo per rilascio concessione edilizie in sanatoria 16.000,00 Euro;

Costo per eventuale demolizione corpo secondario e 8.000,00 Euro;

Si valuta il costo complessivo per la regolarizzazione illeciti pari a 24.000,00 Euro

da sottrarsi per metà dalla stima di ciascun'unità immobiliare come segue:

- Appartamento piano primo valore pari a 38.000,00 - 12.000,00= 26.000,00 Euro
- Appartamento piano primo valore pari a 38.000,00 - 12.000,00= 26.000,00 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. COMODA DIVISIBILITA'

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art.720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico/funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso. [Corte di Cass. VI sez. Civ. sent.14343/16].

Nel caso in esame il plesso edilizio oggetto di divisione è costituito dal corpo di fabbrica principale costituito da due piani. **Si ribadisce nuovamente precisa che gli interventi di frazionamento del corpo in esame in due appartamenti indipendenti sono necessari per conseguire la concessione edilizia.** A seguito di tali lavori i due immobili presentano accesso indipendente e sono suscettibili di autonomo e libero godimento, e individuano due quote concrete, quindi a parere della scrivente è possibile ritenere il fabbricato principale comodamente divisibile in natura in due quote del medesimo valore di seguito indicato:

- Quota 1: Appartamento piano primo valore pari a = 26.000,00 Euro
- Quota 2: Appartamento piano terra valore pari a = 26.000,00 Euro

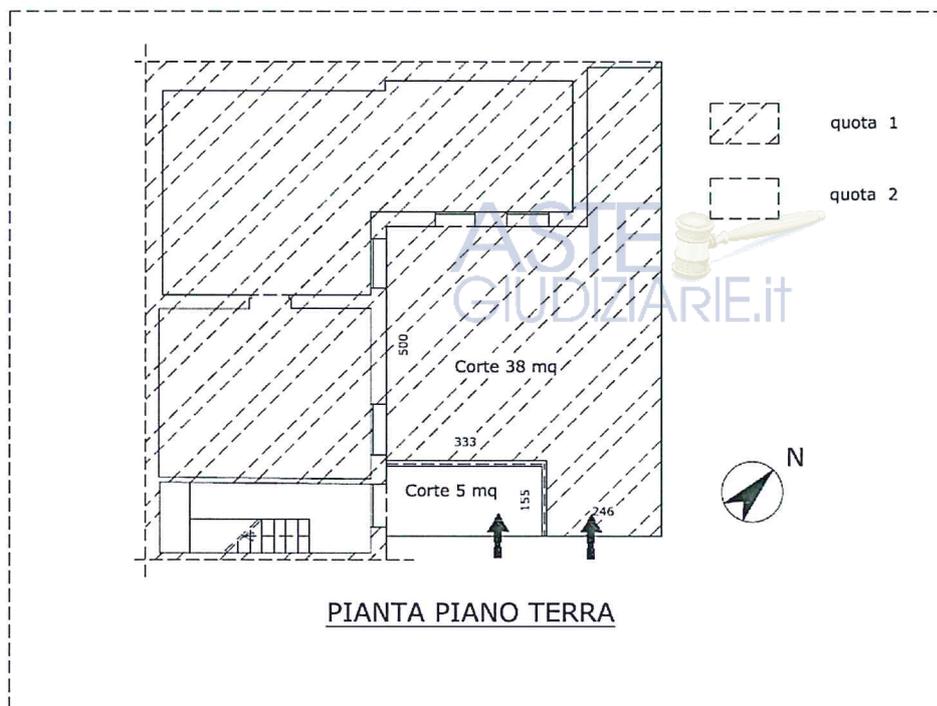


Foto n° 23- Schema divisione cortile fra quota 1 e quota 2 considerata demolizione corpo secondario

9. TRASMISSIONE BOZZA ALLE PARTI

In data 5 ottobre 2019 la sottoscritta ha trasmesso tramite PEC alle parti in causa copia della bozza della relazione peritale di CTU e relativi allegati, invitando nel termine assegnato di proporre osservazioni e rilievi, alle quali la scrivente risponde nella presente relazione definitiva.

10. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Ritenendo di aver esaurientemente evaso il mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione corredata dai seguenti allegati:

- allegato 1: Copia progetti concessione edilizia negata 1964-1965
- allegato 2a: Istanza sanatoria
- allegato 2b: Grafici sanatoria
- allegato 2c: Ricevuta pagamento per accesso atti
- allegato 3a: Istanza certificato destinazione urbanistica
- allegato 3b: Ricevuta pagamento – Bonifico per CDU
- allegato 3c: Certificato Destinazione Urbanistica



Catania, li 05/10/2019

IL CTU

..... dott. ing. Alessandra Maria Serafina Tropea

