

Tribunale di Catania - Sezione 01
Consulenza Tecnica d'Ufficio:

R.G. N° 1872/2022

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

Viale Vittorio Veneto, 7 95127 - CATANIA

Tel. 095/38.31.76 - 347/911.50.81

Catania, 27 ottobre 2023

Tribunale di Catania
Sezione 03

- [REDACTED]
- R.G. n° 1872/2022
- Giudice: Dott.ssa Luisa Intini
- C.T.U.: Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

1. Nomina C.T.U. – Mandato del Giudice

Il Sig. Giudice Dott. Mario Accardo, con ordinanza del 23/01/2023 ha nominato il sottoscritto, Dott. Ing. Maria Rita Torrisi, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto, conferendo il seguente mandato:

1.1 descrivere – anche con adeguati rilievi fotografici e planimetrici – il fabbricato indicato in citazione (la cui regolarità urbanistica e catastale andrà verificata), di stabilirne il valore all'attuale, la comoda divisibilità secondo le quote siccome prospettate, predisponendo, in caso positivo, un progetto di divisione;

2. Termine assegnato

Il “Giuramento di rito” è stato prestato alla data del 25/01/2023.

Per l'espletamento dell'incarico il Giudice assegnava a questo C.T.U. termine di:

- giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali per la trasmissione della bozza di relazione alle parti costituite;
- giorni 30 alle parti per inviare al C.T.U. eventuali osservazioni;
- ed al C.T.U. ulteriori giorni 30 per depositare la relazione contenente una sintetica valutazione delle dette osservazioni.

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

2

3. Antefatti desunti dagli atti di causa

3.1 Atto di citazione - Divisione giudiziale

[REDACTED] con sede in [REDACTED]
(CT) [REDACTED] in persona del
Curatore, avv. [REDACTED] elettivamente
domiciliato in [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] che lo rappresenta e difende giusta procura rilasciata in
separato foglio in calce al presente atto, autorizzato al presente giudizio, giusto
provvedimento del 30/4/2021 (**doc. 1**) del Giudice Delegato, dott. Sebastiano Cassaniti e
che dichiara di voler ricevere le comunicazioni e notifiche al numero di fax 095-448499
ed all'indirizzo: [REDACTED]

premesse

1. con sentenza n. 58/2016 del 21.4.2016 (**doc. 2**) il Tribunale di Catania, Sezione
Fallimentare, ha dichiarato il fallimento di [REDACTED]
s.a.s., C.F. [REDACTED] e ha nominato curatore l'avv. [REDACTED]

2. Tra i beni appresi alla massa fallimentare vi è la quota indivisa, pari $\frac{1}{2}$ dell'intera
proprietà, intestata al fallito [REDACTED] (in alcuni atti, chiamato anche
[REDACTED]), c.f. [REDACTED] in regime di comunione ordinaria, con la
moglie [REDACTED]
[REDACTED]

2.1. Precisamente: immobile sito in Aci Bonaccorsi (CT), Via Papa Giovanni XXIII n. 9,
censito al NCEU Aci Bonaccorsi al fg. 5, p.lla 340, sub 6, cat. A/7, classe 3, vani
catastali 7, sup. cat. totale e sup. escluse aree scoperte mq. 206, R.C. € 578,43, con
annessa area urbana di mq. 33 sita in Aci Bonaccorsi, Via Papa Giovanni XXIII n. 9,

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

3

[REDACTED]

18 novembre 1999 ai nn. 39933/29036 e 39934/29037, come da relazione notarile ipocatastale ex art. 567 c.p.c. del 23/4/2019 del notaio Manuela Banna (**doc. 4**).

3. Risulta iscritta un'ipoteca volontaria in data 2/10/2002 ai nn. 37044/5214, a favore di Banca di Credito Popolare s.p.a. con sede in Siracusa codice fiscale 00059750893, oggi Monte dei Pachi di Siena, c.f. 00884060526, sede in P.za Salimbeni n. 3 Siena, contro

[REDACTED] per la restante quota pari a un mezzo indiviso) per un montante ipotecario di € 274.000,00 a garanzia di un mutuo di originari € 150.000,00 (cfr. relazione notarile – doc. 4).

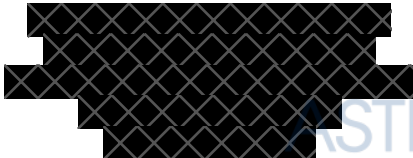
3.1. Si precisa che risulta la trascrizione di un “Atto giudiziario di assegnazione del diritto di abitazione sulla casa coniugale”, in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Catania in data 7 marzo 2011, rep. n. 24, eseguita a Catania il 18.11.2011 ai nn. 56228/40821 (cfr. doc. 4) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

3.2. E' emerso, però, dalle verifiche effettuate, che si tratta di una trascrizione cartolare e meramente figurativa, essendo stato il relativo giudizio per separazione giudiziale dei coniugi (Tribunale di Catania, R.G. n. 10106/2010 R.G.) – nel cui ambito il predetto provvedimento provvisorio di assegnazione è stato emesso – dichiarato estinto ai sensi dell'art. 309 c.p.c. in data 29.4.2015 e cancellato dal Ruolo Generale degli Affari Civili in pari data (certificazione Tribunale di Catania: **doc. 5**).

4. Con relazione di stima del 12.12.2016 (**doc. 6**) e successiva integrazione del 24.1.2018 (**doc. 7**) del dott. Salvatore Domina, il bene (l'intero) è stato valutato € 194.000,00 e, quindi, € 97.000,00 per i diritti di proprietà indivisa pari a ½ dell'intero acquisiti al fallimento.

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

5


4.1. Il consulente ha dichiarato che l'immobile non è comodamente divisibile (pag. 6 della relazione di cui sopra).

Ne deriva che l'immobile ha una rilevante utilità economica se considerato nel suo intero. Un eventuale frazionamento determinerebbe una cospicua diminuzione del suo valore, con notevole pregiudizio dei comproprietari.

5. Con specifico riferimento alla **regolarità urbanistica** dell'immobile, il Consulente nominato dalla Procedura ha accertato che l'immobile è stato costruito in virtù di concessione edilizia in sanatoria n. 285/34 del 24/04/1991, rilasciata ai sensi della L. n.47 del 28/02/1985.

Ci sono alcune difformità tra lo stato dei luoghi (corrispondente alla planimetria catastale) e quanto autorizzato con la predetta concessione edilizia in sanatoria, ma che non hanno modificato né le altezze utili, né le superfici coperte e non hanno variato la cubatura totale dichiarata nel progetto di sanatoria autorizzato con la concessione edilizia n. 285/34 del 24/04/1991 e, pertanto, per la regolarizzazione delle stesse, può essere richiesto un titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001.

Le difficoltà sono:

- frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari indipendenti;
- diversa ubicazione e tipologia della scala di accesso al piano primo;
- ampliamento delle terrazze e dei balconi al piano primo;
- diversa distribuzione interna dei locali al piano primo;
- realizzazione di nuove aperture esterne nei locali al piano primo;
- realizzazione di un servizio igienico nel locale al piano cantinato.

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

6

6. E' stata depositata la domanda di mediazione in data 11.10.2021 presso l'Organismo Concordia Mediazioni, n. 1195/2021 R.G.M., con pagamento delle spese di avvio della procedura pari a € 48,80, oltre € 20,00 per la notifica (giustificativi – **doc. 8 e 9**).
La stessa si è conclusa in data 30.11.2021 con esito negativo per mancanza delle parti chiamate (**doc. 10**).

DIRITTO

7. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 1111 c.c., la curatela del fallimento di [REDACTED] [REDACTED] ha diritto di chiedere la divisione del bene in comunione.

Essendo l'immobile in oggetto **non comodamente divisibile** ex art. 1114 c.c., come accertato dal dott. Salvatore Domina e anche in quanto il suo frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia, l'immobile dovrà essere venduto ex art. 788 c.p.c. a mezzo di un professionista delegato.

Indi, dovrà essere attribuita al fallimento la somma ricavata pari alla quota di sua spettanza (1/2), in modo tale che venga distribuita in sede fallimentare secondo quanto ivi accertato.

8. Inoltre, essendo detta quota soggetta ad ipoteca a favore della Banca di Credito Popolare s.p.a. con sede in Siracusa codice fiscale 00059750893, oggi Monte dei Paschi di Siena S.p.A., c.f. 00884060526, sede in P.za Salimbeni n. 3 Siena, quest'ultima deve essere chiamata ad intervenire perché la divisione abbia effetto nei suoi confronti ex art. 1113, 3° co. c.c. e 2825 c.c..

Tanto premesso, **la curatela del fallimento** [REDACTED] [REDACTED], in persona del curatore avv. [REDACTED] intende

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

procedere allo scioglimento della comunione sopra indicata, ai sensi degli artt. 784, 788 c.p.c., e

CITA

1) [REDACTED]
[REDACTED], residente in [REDACTED] (CT) via [REDACTED]; 2) [REDACTED] nata ad [REDACTED] (CT) il [REDACTED], residente in [REDACTED]

[REDACTED]; 3) [REDACTED]

[REDACTED] a comparire innanzi il Tribunale di Catania, Sezione e Giudice Istruttore designandi, all'udienza del **15 giugno 2022**, con invito ai convenuti a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme indicate nell'art. 166 c.p.c. ed a comparire all'udienza indicata innanzi il giudice designato, ai sensi dell'art. 168 bis, con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167, per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia il Giudice Istruttore, contrariis reiectis,

- disporre lo scioglimento della comunione relativa al bene sopra indicato, dichiarare la sua non comoda divisibilità, disporre la vendita dello stesso ai sensi dell'art. 788 c.p.c. con nomina di un professionista delegato e attribuire al fallimento la quota parte di sua spettanza, pari ad $\frac{1}{2}$, sul totale ricavato dalla vendita.

In subordine, solo nel caso in cui il Giudice ritenga il bene comodamente divisibile, disporre lo scioglimento della comunione relativa al bene indicato in narrativa, con la

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

8

[REDACTED]

sua divisione in natura, mediante la formazione di due quote uguali da attribuire alle parti, salvi i dovuti conguagli in caso di quote non uguali.

In via istruttoria, si chiede la nomina di un **consulente tecnico d'ufficio** che provveda alla valutazione del bene, ad accertare la sua non comoda divisibilità, alla formazione della massa dei beni da dividere e delle quote per ciascun comproprietario, eventualmente con i relativi conguagli, in caso di quote non uguali in natura e di divisibilità del bene in natura.

Porre le spese, le competenze e gli onorari del presente giudizio a carico della massa e, in caso di contestazione, a carico di chi vi ha dato causa.

Con riserva di ulteriori produzioni e mezzi istruttori, richiedendosi, fin da ora, i termini ex art. 183 VI co. c.p.c..

Ai fini del contributo unificato la presente controversia ha valore € 194.000,00 e il c.u. è pari ad € 759,00.

3.2 Comparsa di costituzione e risposta

PER: [REDACTED] (CT) il [REDACTED], **C.F.:**

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] del Foro

di Catania, **C.F.:** [REDACTED]

[REDACTED] nel cui

studio sito in Catania, via [REDACTED] elegge il proprio domicilio per procura a tergo del presente atto.

Si fa presente che la sig. [REDACTED] è in attesa di delibera per ammissione al patrocinio a spese dello Stato già presentata il 20.05.2022 con prot. web n. 5509 / 2022, pertanto si fa riserva di depositare il provvedimento di ammissione da parte del COA

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

9

luoghi (corrispondente alla planimetria catastale) e quanto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 285/34 del 24/04/1991, rilasciata ai sensi della L. n.47 del 28/02/1985.

Le difformità riscontrate sono:

- frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari indipendenti;
- diversa ubicazione e tipologia della scala di accesso al piano primo;
- ampliamento delle terrazze e dei balconi al piano primo;
- diversa distribuzione interna dei locali al piano primo;
- realizzazione di nuove aperture esterne nei locali al piano primo;
- realizzazione di un servizio igienico nel locale al piano cantinato.

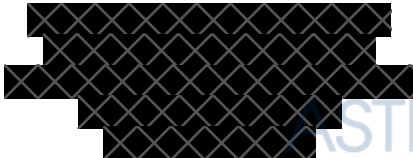
Tenuto conto che tali difformità non hanno modificato né le altezze utili, né le superfici coperte e, pertanto, non hanno variato la cubatura totale dichiarata nel progetto di sanatoria autorizzato con la concessione edilizia n. 285/34 del 24/04/1991 si ritiene che, per la regolarizzazione delle stesse, possa essere richiesto un titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001.”

Tale dichiarazione in realtà è errata in quanto il consulente ritiene che gli interventi elencati, siano interventi che possano essere realizzati mediata una scia ex art. 22 D.P.R. 380/2001 e quindi sanati ai sensi dell'art. 37 del medesimo decreto, ma così non è!

Infatti, l'art. 22 del DPR 380/2001 al comma 2 dispone che: 2. “Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

11



modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.”

Posto l'art. 22, analizzando gli abusi elencati dal consulente possiamo notare che la diversa ubicazione e tipologia della scala di accesso al piano primo, così come la realizzazione di nuove aperture esterne nei locali al piano primo, alterano senz'altro la sagoma dell'edificio.

Inoltre, l'ampliamento delle terrazze e dei balconi al piano primo ha comportato un aumento della volumetria totale.

Infine, la realizzazione di un servizio igienico nel locale al piano cantinato ha comportato un mutamento della destinazione d'uso di quella parte dell'immobile.

E' evidente che trattasi tutti di interventi non eseguibili con la mera presentazione di una scia né tantomeno sanabili ex art. 37 dpr 380/2001.

Sono, invece, interventi di tale portata da richiedere un nuovo titolo concessorio, sempre che sia possibile ottenerlo.

Di conseguenza l'immobile non potrà essere diviso, anche in conformità all'orientamento delle Sezioni Unite della Suprema Corte per il quale “Gli atti di scioglimento delle comunioni relativi ad edifici, o a loro parti, sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici realizzati prima della entrata in vigore della L. n. 47 del 1985 dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ovvero

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

12

ai quali non sia unita copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967".

SULLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Errata appare, inoltre, la valutazione dell'immobile fatta dal consulente del fallimento, che stima il valore del bene in € 194.000,00 al netto degli abusi eseguiti.

Fermo restando che la somma di € 11.000,00 calcolata dal tecnico è riferita alla sanatoria degli abusi ex art. 37 dpr 380/2001, cosa che non è possibile, è opportuno considerare il costo del ripristino degli abusi come elencati o il rilascio di un nuovo titolo concessorio, che sarà senz'altro più oneroso degli € 11.000,00 stimati dal tecnico. (All.2)

Si fa rilevare che la perizia è stata eseguita nell'anno 2016, ben 6 anni fa quando il mercato immobiliare era in fermento, mentre lo stesso non si può dire oggi vista la crisi di mercato globale che ci sta interessando.

E' quindi quanto meno opportuno che il CTU nominato riveda la valutazione dell'immobile aggiornandolo agli attuali valori di mercato.

Per quanto dedotto ed eccepito, la sig.ra [REDACTED] ut supra rappresentata e difesa spiega le proprie

CONCLUSIONI

Voglia l'ill.mo Giudice adito

In via preliminare

- 1) Dichiarare l'indivisibilità dell'immobile per la presenza di importanti abusi edilizi sullo stesso e la mancata conformità planimetrica e catastale.

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

13

2

2) In via subordinata nominare un CTU che valuti l'immobile ai prezzi di mercato odierni, tenendo conto degli abusi edilizi in essere, verifichi la indivisibilità del bene e rediga un progetto divisionale tenuto conto della prelazione della comproprietaria.

In via istruttoria si chiede nomina di CTU che provveda a valutare la natura degli abusi edilizi presenti sull'immobile, il costo per la loro eventuale sanatoria o rimessione in pristino, ed alla luce di tali risultanze determini il valore reale dell'immobile.

4. Operazioni peritali

4.1 Verbale di sopraluogo del 17/02/2023

Oggi alla data del 17/02/2023 alle ore 15:30 questo C.T.U., dopo giusto avviso a mezzo pec alle parti si è recato c/o i luoghi e precisamente in Aci Bonaccorsi, vicolo Papa Giovanni XXIII N° 9, per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte attrice l'Avv. [REDACTED] il quale reitera la nomina del proprio CTP n. q. dell'Ing. [REDACTED] er parte convenuta è presente personalmente la Sig.ra [REDACTED] assistita dall'Avv. [REDACTED] la quale nomina proprio CTP l'Ing. [REDACTED].

Questo C.T.U. giunto presso i luoghi ha chiesto alle parti se esisteva fra loro la volontà allo stato attuale di raggiungere un bonario componimento.

Essa ne hanno mostrato piena volontà a quanto sopra, ma dovendo effettuare i propri CTP alcuni calcoli tecnici dai quali poter valutare una congrua transazione, il sottoscritto ha ritenuto opportuno e necessario concedere alle parti un minimo termine di giorni 15

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

14

[REDACTED]

dalla data odierna al fine di poter completamente o poter proseguire le operazioni peritali.

Nel caso di quest'ultimo il sottoscritto fissa sin d'ora la data del 06/03/2023 alle ore 9.30 presso gli stessi luoghi oggetto di causa.

Il sottoscritto dichiara di non aver ricevuto nessun acconto per come da ordinanza, nonostante, l'[REDACTED] comunica che tale è stato autorizzato dal Giudice delegato del fallimento e che si è in attesa per il mandato del pagamento da parte della Cancelleria.

Il sottoscritto chiede ai procuratori a mezzo pec l'esito della valutazione della proposta transattiva.

Si chiude il presente verbale alle ore 17.00 presso i luoghi oggetto di causa.

4.2 Verbale di sopraluogo del 25/09/2023

“Oggi alla del 25/09/2023, alle ore 9.30 questo C.T.U., dopo giusto avviso a mezzo pec alle parti, si è recato c/o i luoghi oggetti di causa per proseguire le operazioni peritali.

Sono presenti per parte attrice l'Avv. [REDACTED] nonché il CTP nominato Ing.

[REDACTED] per parte convenuta è presente il CTP nominato Ing. [REDACTED] nonché la parte personalmente Sig.ra [REDACTED].

Questo C.T.U. giunto presso i luoghi ne ha preso visione degli ambienti esterni ed interni, scattate fotografie, rilevate tutte le misurazioni a mezzo disco, nomina e quant'altro utile ai fini tecnici e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Si chiude il presente verbale alle ore 11.30 presso i luoghi oggetto di causa”.

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

15

5. Risposte ai quesiti del Sig. Giudice

5.1 “Descrivere – anche con adeguati rilievi fotografici e planimetrici – il fabbricato indicato in citazione (la cui regolarità urbanistica e catastale andrà verificata), di stabilirne il valore all’attuale, la comoda divisibilità secondo le quote siccome prospettate, predisponendo, in caso positivo, un progetto di divisione”

I cespiti oggetto di causa sono costituiti da un immobile sito Aci Bonaccorsi (CT), Via Papa Giovanni XXIII n. 9, identificato al N.C.E.U. al Foglio 5, part. 1la 340, sub 6, categoria A/7, classe 3, vani catastali 7, superficie catastale 206 mq, rendita 578,43 Euro nonché area urbana annessa identificata al N.C.E.U. al Foglio 5, part. 1la 340, sub 7, categoria F/1, superficie catastale 33 mq.

I suindicati cespiti sono pervenuti, nelle odierne quote, ai Sigg.ri [REDACTED] nella misura di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] nella misura di $\frac{1}{2}$, giusto atto di compravendita per acquisto in regime di separazione dei beni del 30/09/2002 rep. N. 353, ai rogiti del Notaio Maria Ardini di Paternò (CT) registrato a Catania il 21/10/2002 al n. 11551.

QUOTE DI PROPRIETA'

| IMMOBILE FOGLIO 5 PART.LLA 340 | | | QUOTA |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------|
| SUB. 6 A/7 | | | |
| A | ACI BONACCORSI | Via Papa Giovanni XXIII (p. S1-T-1) | 1/1 |
| | | [REDACTED] | 1/2 |
| | | [REDACTED] | 1/2 |

QUOTE DI PROPRIETA'

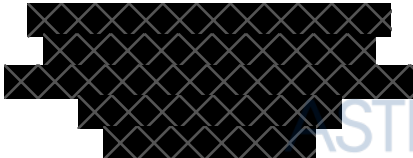
| IMMOBILE FOGLIO 5 PART.LLA 340 | | | QUOTA |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------|
| SUB. 7 F/1 (AREA URBANA) | | | |
| B | ACI BONACCORSI | Via Papa Giovanni XXIII (p. S1) | 1/1 |
| | | [REDACTED] | 1/2 |
| | | [REDACTED] | 1/2 |

L'immobile, oggetto di stima, è ubicato catastalmente ai piani 1° e S1 e vengono di seguito descritti nei seguenti termini:

il piano S1 viene raggiunto da una servitù di passaggio costituita da una scivola in asfalto e grezza; giunti presso la proprietà oggetto di causa, essa viene raggiunta a mezzo

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

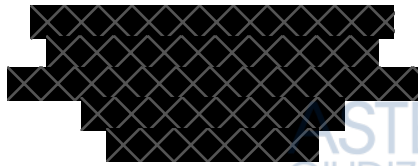
17



di un cancello. L'immobile consta di un ingresso che si affaccia su una zona living tutta finestrata e distribuita in successive più zone di cui vengono ricavati i seguenti ambienti: cucina, corridoio, stanza letto e wc. A seguire trovansi un ampio spazio esterno non curato con presenza di grandi cespugli e alberi non curati. Per quanto concerne il piano primo invece, esso viene raggiunto da una scala esterna, con a corredo uno spazio esterno curato e mattonellato. Raggiunto il piano di cui sopra trovansi un ampio spazio esterno, in cui al centro di quest'ultimo insiste un disegno quadrato a mosaico con apposte mattonelle per esterni colorate e a mezzo del quale si raggiunge la porta d'ingresso dell'immobile; descrivendo sempre lo spazio esterno esso prosegue con una balconata tutta a seguire in maniera perimetrale e per l'intera palazzina che sfocia in un altro spazio esterno che riporta gli stessi disegni mosaici di cui al primo sopra descritto. La porta d'ingresso risulta essere attrezzata con un cancello in ferro, che superato ci si immette in un ampio corridoio su cui sono distribuiti tutti gli ambienti dell'immobile, e precisamente: sul lato sinistro del corridoio con spalle all'ingresso trovansi una prima stanza letto finestrata elegantemente rifinita con pavimento in ceramica e in ottime condizioni, a seguire in maniera oraria trovansi un'altra stanza letto balconata e anch'essa con cancello in ferro, a seguire trovansi un wc con doccia ben rifinito ed ancora un ampio spazio adibito a cucina, balconato e che si affaccia sull'ampio spazio terrazza, all'interno del locale cucina trovansi uno spazio lavanderia finestrato, ed ancora sul lato cucina trovansi un altro spazio letto ricavato e finestrato, mentre sul lato destro del corridoio con spalle all'ingresso trovansi una ulteriore stanza. Inoltre sullo spazio esterno della terrazza con spalle alle scale, insiste un ambiente sottotetto di circa mq. 39,75 che andranno omogeneizzati con l'adeguata incidenza.

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

18



A completamento viene sotto determinata la superficie commerciale:

Immobile A/7 (villetta) con altezza media ml. 2,85

a) Superfici con destinazione S.U.A. (superficie utile abitabile) al piano 1°

| | | |
|-----------------------------|------------------|--------------------------|
| ingresso | mq | 21,60 ca. |
| corridoio | mq | 7,55 ca. |
| stanza letto 1 | mq | 19,20 ca. |
| stanza letto 2 | mq | 13,75 ca. |
| locale wc | mq | 7,92 ca. |
| cucina | mq | 22,63 ca. |
| lavanderia | mq | 5,15 ca. |
| stanza | mq | 12,80 ca. |
| <u>Totale S.U.A.</u> | <u>mq</u> | <u>110,60 ca.</u> |

b) Superfici con destinazione S.N.R. (superfici non residenziali) al piano 1°

| | | |
|--|------------------|-------------------------|
| Terrazza 1 mq. 41,60 con incidenza al 35 % = | mq | 14,56 ca. |
| Terrazza 2 mq. 13,66 con incidenza al 35 % = | mq | 4,78 ca. |
| Balcone mq. 43,24 con incidenza al 25 % = | mq | 10,81 ca. |
| Sottotetto mq. 39,75 con incidenza al 35 % = | mq | 13,91 ca. |
| <u>Totale S.N.R.</u> | <u>mq</u> | <u>44,06 ca.</u> |

Le tabelle di adeguamento (UNI 10750/05) prevedono la riduzione di superficie al 35% per terrazzi e sottotetti e del 25% per i balconi.

a) Superfici con destinazione S.U.A. (superficie utile abitabile) al piano sottostrada

| | | |
|-----------------------------|------------------|-------------------------|
| ingresso | mq | 4,95 ca. |
| stanza living | mq | 32,18 ca. |
| stanza letto | mq | 14,28 ca. |
| corridoio | mq | 13,65 ca. |
| locale wc | mq | 4,10 ca. |
| cucina | mq | 14,70 ca. |
| <u>Totale S.U.A.</u> | <u>mq</u> | <u>83,86 ca.</u> |

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi





b) Superfici con destinazione S.N.R. (superfici non residenziali) al piano sottostrada

Giardino incolto mq. 284,40 con incidenza al 10 % per i primi mq. 25 e 2 % per i successivi = **mq 7,69 ca.**

Giardino mq. 89,60 con incidenza al 10 % per i primi mq. 25 e 2 % per i successivi = **mq 3,79 ca.**

Spazio mattonellato mq. 9,04 con incidenza al 25 % = **mq 2,26 ca.**

Totale S.N.R. **mq 13,74 ca.**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 110,60 + 83,86 = **mq. 194,46** circa con quelle S.N.R., che risultano essere pari a mq 44,06 + 13,74 = **mq. 57,80** circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq 252,26 circa.**

Ai fini del progetto di divisione risulta necessario preliminarmente effettuare una stima dell'immobile *de quo* che verrà effettuata dal sottoscritto C.T.U. attraverso la media dei valori ottenuti mediante l'applicazione sia del *metodo analitico per capitalizzazione del reddito* che del *metodo sintetico comparativo*.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Per determinare il valore di un immobile si fa riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione dei prezzi di mercato**, che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato.

Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima.

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

20

[REDACTED]

La comparazione diretta si attiva tramite il metodo comparativo, declinato nei suoi relativi e diversi procedimenti che, a seconda della fattispecie sotto stima, possono essere monoparametrici, ma spesso sono pluriparametrici. Quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul suo criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotetico, con un quoziente aleatorio maggiore. Quindi, quando la comparazione si può praticare, il tecnico incaricato come prima attività resta impegnato a pervenire alla conoscenza della **superficie commerciale** degli stessi, indirizzando successivamente l'indagine sugli **attuali prezzi di mercato** ad essi riferibili. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, in tal caso vanno omogeneizzate con l'applicazione di percentuali di adeguamento.

Il processo estimativo comparativo richiede, quindi, come prima fase di svolgimento, lo sviluppo e la successiva conoscenza della consistenza della superficie commerciale dell'immobile sotto stima, tenuto conto che il bene predetto presenta superfici scontatamente residenziali S.U.A. (Sup. Utili Abitabili), ma possibilmente anche superfici che non presentano tale caratteristica (S.N.R. – Sup. Non Residenziali) che in quanto tali, vanno omogeneizzate (ridotte in misura percentuale, a seconda delle loro specifiche caratteristiche, come da normativa vigente – UNI 10750/2005) a titolo di “adeguamento” per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al metro quadrato. Si opera, pertanto:

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

21



Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

Orbita nel metodo di cui sopra, l'assunto secondo cui un ipotetico acquirente equilibrato non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale del reddito che il bene sarà in grado di produrre. Con tale metodo reddituale si determina il valore di un bene attraverso la definizione di un reddito e di un saggio di capitalizzazione, inteso come il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale, ma tale sistema valutativo non è esente da alea per il fatto che limitate variazioni del saggio di cui sopra, possono incidere pro o contro la determinazione del valore. E non sempre nel mercato immobiliare, soprattutto residenziale, la redditualità di un bene rappresenta il suo valore, tenuto conto che non sempre risulta agevole individuare un flusso di reddito continuativo e, quindi, una produttività garantita.

Tanto i valori unitari quanto il saggio di capitalizzazione, che incidono sul processo estimativo, scaturiscono da una indagine effettuata sia sul canone di affitto, quanto sulle specifiche di immobili aventi caratteristiche estrinseche come intrinseche paragonabili a quelle dell'immobile in corso di trattazione. Passano ad attento vaglio anche le specifiche caratteristiche, sia positive come negative, dell'immobile considerato in comparazione. Con tale sistema, (definito anche di comparazione indiretta, in quanto la comparazione viene effettuata nell'individuazione del saggio *medio* di capitalizzazione, notoriamente influenzato da incrementi e decrementi) il più probabile valore da proporre per un immobile sottoposto a stima, si ricava *dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato*. A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

$$R_n = R_l - (Q + 12) \text{ dove:}$$

R_n indica il reddito netto annuo; (*Reddito Capitalizzabile*)

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

22


Rl indica il reddito lordo annuo totale;

Q indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione, imposte sui fabbricati, mancati redditi da imputare ad eventuali periodi di sfitto, che si possono quantificare nella generalità dei casi nella misura complessiva del 30% del canone annuo di affitto.

12 indica gli interessi al 4,5% quali mancati redditi sul capitale di anticipazione:

$$12=0,5*(Q*0,0045)$$

Il reddito annuo lordo totale risulta dalla somma delle rate mensili di affitto + gli interessi semplici delle rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento della prima rata, alla fine dell'anno.

Esso si ricava determinando direttamente il canone di affitto posticipato, cioè comprensivo degli interessi sulle singole rate al tasso commerciale del 4,5% come indicato dalla seguente espressione:

$$Rl= R* 12 + 0,0045*78/12 \text{ dove } R \text{ indica la rata mensile di affitto.}$$

Pertanto $V= Rn/s$, dove: V indica il valore dell'immobile che si ottiene dividendo il reddito netto annuo Rn per il saggio di capitalizzazione (0,040), indicato con la lettera s.

Per quanto attiene alla stima dell'immobile in trattazione, il compito per lo scrivente C.T.U. non è stato agevole, come si è avuto modo di evidenziare in precedenza, perché il perdurare della pesante situazione economica, che supera anche i confini nazionali, ha inciso notevolmente sulla passata e ben nota vivacità degli scambi nel comparto immobiliare, oggi penalizzata con evidenti ripercussioni ricadenti anche e soprattutto sui parametri comparativi, pertanto significativamente lacunosi. L'immobile in corso di

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

23

stima si trova ubicato nella zona periferica del Comune di Aci Bonaccorsi, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del presente elaborato.

Per il predetto manufatto, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 2° semestre dell'anno 2022 e per le villette A/7, del Comune di Aci Bonaccorsi indicano un canone mensile con un cancello di € 3,5 / 5,0, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 5,8 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 252,26 ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| CANONE D'AFFITTO MENSILE | |
| C= (al mq) | €. 5,8 |
| SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA | |
| S = mq | 252,26 |
| RATA MENSILE D'AFFITTO | |
| R= | €. 1.463,10 |
| CANONE ANNUO | |
| Ca= | € 17.557,29 |
| REDDITO ANNUO LORDO TOTALE | |
| R1= | € 17.985,25 |
| SPESE | |
| Q= | € 5.267,18 |
| INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI | |
| REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE | |
| I2= | €. 118,51 |
| REDDITO NETTO ANNUO | |
| Rn= | € 12.599,55 |
| SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE | |
| s= | 0,040 |
| VALORE DELL'IMMOBILE | |
| V= | €. 314.988,86 |

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

24

Tale valore di €. 314.988,86 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

b) Metodo sintetico comparativo

Mentre con il metodo valutativo precedente si opera su un giudizio di previsione riflettente i redditi futuri di un bene e relativi saggi, il metodo indicato a margine, tradizionale e di vasta applicazione, si articola nella formazione di una scala di prezzi noti di beni simili, nella individuazione dell'unità di misura per determinare il valore unitario e nella ricerca della trasparenza del mercato. Il suo *criterio* pilota si ravvisa nella comparazione diretta che si attiva attraverso i relativi *procedimenti*.

Il sistema in argomento suggerisce, quindi, che il più probabile valore da proporre per un immobile sotto stima, deve essere congruo al valore di mercato, soprattutto locale, di immobili simili, sensibili, a sua volta, a certe caratteristiche che attengono alle dimensioni, ubicazione, peculiarità tecnico-costruttive, rifiniture, stato di conservazione e di manutenzione, posizione e a norma sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2022, a seguito di mirate indagini per le villette A/7, ubicate nel Comune di Aci Bonaccorsi, si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 1.000,00 a € 1.500,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

25

come congruo risulta essere di € 1.250,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto che il settore immobiliare, al presente, rimane in una fase di stallo, da imputare alla crisi “del mattone”. Moltiplicando detto prezzo di € 1.250,00 per la superficie di mq. 252,26 ca. dell’immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 315,325,00 come confermato da prospetto:

| | |
|--|---------------------|
| SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA | |
| mq | 252,260 |
| VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA) | |
| v =(€/mq) | € 1.250,00 |
| VALORE DELL'IMMOBILE | |
| V= | € 315.325,00 |

Mediando adesso i due valori ottenuti con l’ausilio dei due metodi, si ottiene il valore da proporre come congruo per l’intero immobile.

Si calcola $€ 314.988,86 + 315.325,00 : 2 = € 315.156,93$

In cifra tonda **€ 315.150,00**

All’Area Urbana viene dato un valore indicativo a corpo ed essendo la superficie, misurata, pari a mq. 33,00 si quantifica in **€ 1.650,00**.

Totale compendio € 315.150,00 + 1.650,00 = € 316.800,00

Il fine di qualsivoglia divisione ereditaria è quello di pervenire al soddisfacimento delle quote con l’eguale ripartizione **qualitativa e quantitativa** dei vari immobili (art. 727 c.c.), secondo il principio cardine della omogeneità delle porzioni in natura, ossia

dividere ogni bene in tante porzioni quante sono le quote di comproprietà in ossequio all'art. 718 c.c.

Richiamando la parte relativa alla descrizione e costituzione degli immobili tutti costituenti il patrimonio in comunione, insieme alle relative superfici, nel rispetto delle citate norme la **divisibilità di ogni singolo immobile in specie nell'insieme non è "comodamente" fattibile** (art. 720 c.c.), che a tal fine rileva non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante una porzione del bene.

L'**incomoda divisibilità** dei beni in trattazione scaturisce a fronte di **limiti funzionali e di condizionamento** a loro volta collegati:

- al frazionamento materiale dell'immobile, che comporterebbe la realizzazione di porzioni del bene di modeste dimensioni, non sufficientemente spaziosi, con pregiudizio alle ragioni dell'igiene pubblica e dell'abitabilità;
- alla costituzione di servitù di passaggio a carico delle porzioni;
- a fattori di carattere economico in rapporto al risultato che si persegue, a seguito di spese eccessivamente gravose per rendere autonome le porzioni, in rapporto anche all'effettivo valore di mercato di ciascun bene.

Dal punto di vista urbanistico è accertato che il cespite presenta una regolarità urbanistica in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 285/34 del 24/04/1991 rilasciata ai sensi della L.n. 47 del 28/02/1985; tuttavia nel villino sono presenti alcune difformità consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni, diversa ubicazione

[REDACTED]

della scala di accesso al piano primo, realizzazione di servizio igienico non previsto in progetto, realizzazione di nuove aperture esterne al primo piano. Tali difformità, non avendo comportato modifiche delle altezze utili, sagoma, cubatura o ampliamento delle superfici, risultano sanabili mediante presentazione di S.C.I.A in sanatoria (Segnalazione certificata Inizio Attività) ai sensi dell'art. 37 *“Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità”* del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per la realizzazione di interventi edilizi previsti dall'art. 22.

In subordine, già individuata il valore da dividere ed atteso che tutti gli immobili ivi compresi non sono divisibili in natura, è necessario, per l'appunto, predisporre un progetto di divisione delle quote, con i relativi eventuali conguagli in denaro, bensì per **“Lotti”** (ai sensi dell'art. 726 c.c.).

In merito si rappresenta la divisione in funzione delle quote di proprietà dei singoli intestati:

| ESPI TE | UBICAZIONE | CAT. CATASTALE | QUOTA | VALORE |
|-------------------|----------------|----------------|-------|---------------------|
| A | ACI BONACCORSI | A/7 Villino | 1/1 | € 315.150,00 |
| Valore A | | | | € 315.150,00 |
| | [REDACTED] | | 1/2 | € 157.575,00 |
| | [REDACTED] | | 1/2 | € 157.575,00 |
| Valore TOT | | | | € 315.150,00 |

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

28

| ESPI TE | UBICAZIONE | CAT. CATASTALE | QUOTA | VALORE |
|-------------------|----------------|-----------------|-------|-------------------|
| B | ACI BONACCORSI | F/1 Area Urbana | 1/1 | € 1.650,00 |
| Valore B | | | | € 1.650,00 |
| | | | 1/2 | € 825,00 |
| | | | 1/2 | € 825,00 |
| Valore TOT | | | | € 1.650,00 |

Pertanto la quota di divisione spettante ad ognuno dei comproprietari è la seguente:

| CESPIT E | UBICAZIONE | CAT. CATASTALE | QUOTA | VALORE |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|-------|----------------------------|
| A+B | ACI BONACCORSI | A/7 Villino + F/1 Area Urbana | 1/2 | € 157.575,00 + € 825,00 |
| Valore A+B | | | | |
| | | | 1/2 | € 158.400,00 |
| Valore TOT | | | | € 158.400,00 |

| CESPIT E | UBICAZIONE | CAT. CATASTALE | QUOTA | VALORE |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|-------|----------------------------|
| A+B | ACI BONACCORSI | A/7 Villino + F/1 Area Urbana | 1/2 | € 157.575,00 + € 825,00 |
| Valore A+B | | | | |
| | | | 1/2 | € 158.400,00 |
| Valore TOT | | | | € 158.400,00 |

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

29

6. CONCLUSIONI

Ai fini dell'espletamento del mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, nel richiamare tutto quanto sopra espresso e formulato, è possibile riassumere quanto segue:

- I cespiti oggetto di causa sono costituiti da un immobile sito Aci Bonaccorsi (CT), Via Papa Giovanni XXIII n. 9, identificato al N.C.E.U. al Foglio 5, part. Ila 340, sub 6, categoria A/7, classe 3, vani catastali 7, superficie catastale 206 mq, rendita 578,43 Euro nonché area urbana annessa identificata al N.C.E.U. al Foglio 5, part. Ila 340, sub 7, categoria F/1, superficie catastale 33 mq.
- I suindicati cespiti sono pervenuti, nelle odierne quote, ai [REDACTED] [REDACTED] nella misura di 1/2 e [REDACTED] nella misura di 1/2, giusto atto di compravendita per acquisto in regime di separazione dei beni del 30/09/2002 rep. N. 353, ai rogiti del Notaio Maria Ardini di Paternò (CT) registrato a Catania il 21/10/2002 al n. 11551
- L'immobile oggetto di stima è un appartamento con superficie commerciale complessiva di circa 252,00 mq, adibito ad uso civile abitazione, posto al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, composto da un piano sottoscala con un vano garage, portico e giardinetto attiguo, da un piano terra con porzione di terreno dalla quale si diparte la scala esterna per accedere al primo piano e da un primo piano comprendente un appartamento composto da 4 vani ed accessori con annessa terrazza, balcone perimetrale e da un sottotetto praticabile.
- Dal punto di vista urbanistico è accertato che il cespite presenta una regolarità urbanistica in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 285/34 del 24/04/1991 rilasciata ai sensi della L.n. 47 del 28/02/1985; tuttavia nel villino sono presenti alcune difformità sanabili mediante presentazione di S.C.I.A in sanatoria

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

30

(Segnalazione certificata Inizio Attività) ai sensi dell'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per la realizzazione di interventi edilizi previsti dall'art. 22.

- Ai fini del progetto di divisione risultava necessario preliminarmente effettuare una stima dell'immobile *de quo* effettuata dal sottoscritto C.T.U. attraverso la media dei valori ottenuti mediante l'applicazione sia del *metodo analitico per capitalizzazione del reddito* che del *metodo sintetico comparativo* ottenendo un valore di € 316.800,00 da suddividere secondo la seguente tabella:

| CESPITE | UBICAZIONE | CAT. CATASTALE | QUOTA | VALORE |
|-------------------|----------------|-------------------------------|-------|---------------------|
| A+B | ACI BONACCORSI | A/7 Villino + F/1 Area Urbana | 1/1 | € 316.800,00 |
| Valore A+B | | | | € 316.800,00 |
| | | | 1/2 | € 158.400,00 |
| | | | 1/2 | € 158.400,00 |
| Valore TOT | | | | € 316.800,00 |

Pertanto, considerato che i sig.ri [REDACTED] sono comproprietari dell'immobile nella misura di 1/2, la quota parte spettante ammonta a € 316.800,00x1/2 ciascuno, ovvero € 158.400,00 ciascuno.

Ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti di cui al mandato affidatomi dalla S.V. Ill.ma, si rimette la presente relazione, ritenendo di avere operato con piena scienza e coscienza al fine di far conoscere al Sig. Giudice la verità.

Catania, 27 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

31

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI REDATTE

DAL C.T.P. DOTT. ING. [REDACTED]

Il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig.

Giudice del Tribunale di Catania Dott. Mario Accardo in merito alla causa civile con

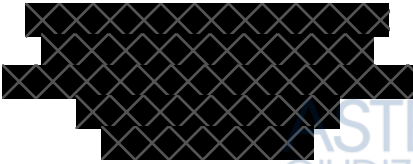
R.G. N° 1872/2022 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] in relazione alle osservazioni prodotte dal C.T.P. di parte attrice, espone quanto segue:

In particolare il predetto C.T.P., condividendo fundamentalmente *in toto* la quantificazione degli immobili oggetto di stima ovvero la congruità dei prezzi unitari, tuttavia, eccepiva: *“Il Ctu, quindi, avendo considerato non gravi le difformità rilevate, non ha ritenuto di decurtare, dal valore di mercato stimato per l’immobile, i costi necessari alla sua regolarizzazione, probabilmente ritenendoli di scarsa entità. Per la verità, se si esamina il progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 285/34 assentito in data 24.4.1991 (All. 1), si può constatare come le difformità rilevabili sull’immobile sono tutt’altro che lievi, costituendo, al contrario, veri e propri abusi edilizi attraverso i quali: - è stata modificata la destinazione d’uso degli ambienti; - è stato aumentato il numero delle unità immobiliari e ampliate la superfici utili; - sono stati modificati la sagoma ed i prospetti dell’edificio - è stata realizzata nuova cubatura al piano seminterrato e destinata ad uso residenziale; - è stata modificata la struttura dell’edificio. Dall’esame degli elaborati grafici allegati alla Sanatoria approvata si evince infatti che il progetto prevedeva la realizzazione di un’unica unità immobiliare (casa per civile abitazione a piano rialzato piano mansarda e piano seminterrato) composta: - al piano rialzato, da un appartamento (oggi di proprietà di terzi); - al*

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

32


piano 1°-mansarda, da un locale accessorio, nel quale gli ambienti, a differenza degli ambienti al piano rialzato, sono semplicemente indicati come “vani”, non sono presenti né cucina, né servizi igienici e uno di essi è un locale chiuso privo di aperture; - al piano seminterrato, da un portico aperto su due lati.”

Premesso che la valutazione dell’immobile è stata effettuata tenendo conto della effettiva destinazione dei locali in sede di operazioni peritali, in merito a quanto eccepito come sopra, si ritiene che gran parte delle difformità rilevate alla data del sopralluogo possano essere sanate attraverso presentazione di S.C.I.A in sanatoria o di altro eventuale titolo, quali il cambio di destinazione d’uso e la modifica dei prospetti; inoltre, si ritiene che le note di parte attrice possano essere in parte condivisibili, in quanto, nella stima del valore dell’immobile non è stato decurtato il costo necessario per l’eliminazione delle difformità esistenti in quanto non specificatamente richiesto nel mandato.

Tuttavia, per completezza di indagine, poiché i locali al piano seminterrato, in quanto privi di aperture, non potranno essere sanati come locali abitabili, ma solo come locali accessori e poiché le loro superfici vanno quindi considerate come non residenziali, la superficie commerciale dell’edificio regolarizzato non è quindi di mq 252,26, bensì di mq 197,75 ed il valore dell’appartamento, una volta regolarizzato, sarà pari a circa € 250.000,00.

Lo stesso C.T.P. evidenziava che la superficie effettiva da valutare, al netto della regolarizzazione, non è 252,26 mq rilevato alle operazioni peritali bensì 197,75, considerando la dovuta riduzione in percentuale per le superficie misurate

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

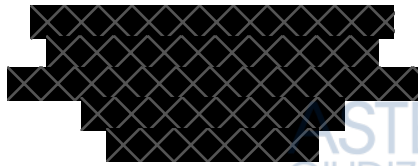
33

effettivamente non residenziali; inoltre, l'ing. [REDACTED] forniva una stima indicativa dei costi della sanatoria da presentare per la regolarizzazione come da prospetto seguente.

STIMA COSTI SANATORIA ex L. 24.11.2003, n. 326

| MISURA DELL' OBLAZIONE (TABELLA C) | MQ | €/MQ | IMPORTI |
|--|--------|----------|--------------------|
| TIPOLOGIA DI ABUSO: 1 Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici | | | |
| Superficie residenziale Sr | 110,60 | 100,00 € | 11.060,00 € |
| Superficie residenziale - incremento per zona soggetta a vincolo | 110,60 | 15,00 € | 1.659,00 € |
| Superficie non residenziale Snr (AL 65%) | 144,37 | 150,00 € | 21.655,73 € |
| Superficie non residenziale - incremento per zona soggetta a vincolo | 144,37 | 10,00 € | 1.443,72 € |
| TIPOLOGIA DI ABUSO 6 Opere di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza e difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e di volume (scala esterna) | | 516,00 € | 516,00 € |
| incremento per zona soggetta a vincolo | | 51,60 € | 51,60 € |
| Totale oblazione | | | 36.386,04 € |
| | | | 36.386,04 € |
| MISURA DELL' ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI (TABELLA D) | MQ | €/MQ | IMPORTI |
| 1. Numero di abitanti: fino a 10.000 | | | |
| 2. Nuove costruzioni ed ampliamenti (Sr+Snr) | 332,71 | 35,00 € | 11.644,85 € |
| SALDO ONERI CONCESSORI | MC | | |
| sup. Appartamento x h:ml 3,00 + sup. Sottotetto x h:ml 1,50 + sup. Locale Sott. x h: ml 3,00 | 643,01 | 21,90 € | 14.081,81 € |
| A detrarre anticipazione | | | - 11.644,85 € |
| | | | 2.436,96 € |
| | | | 3.500,00 € |
| SANZIONI SOPRINTENDENZA | | | |
| | | | |
| COMPETENZE TECNICHE | | | |
| PRATICHE COMUNE E SOPRINTENDENZA | | | 5.000,00 € |
| PRATICA GENIO CIVILE | | | 3.500,00 € |
| CERTIFICATO DI IDONEITA' SISMICA | | | 1.500,00 € |
| ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI E S.C.A. | | | 5.000,00 € |
| PRATICHE CATASTALI | | | 1.500,00 € |
| | | | 16.500,00 € |
| | | | 16.500,00 € |
| TOTALE COSTI SANATORIA | | | 70.467,85 € |

Si specifica, altresì, che per gli abusi non sanabili, potrebbe essere necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato nella sanatoria già rilasciata; tuttavia, allo stato attuale non è possibile stimare in maniera dettagliata i costi delle eventuali rimozioni degli abusi perché questi ultimi dovranno essere studiati e valutati specificatamente attraverso raffronto con l'ufficio urbanistica competente previa presentazione della pratica di sanatoria. Analogamente si ritiene che i costi per gli oneri inerenti all'oblazione e agli oneri concessori orientativamente indicati nella tabella di



cui sopra, possano ritenersi attendibili, salvo diverse indicazioni e conguaglio dell'ufficio tecnico.

Per tali motivazioni, decurtando i costi della sanatoria e rivalutando le superfici attraverso idonei coefficienti in base alla loro destinazione d'uso si ritiene che il valore dell'immobile regolarizzato, atteso che le spese necessarie possano stimarsi in circa Euro 60.000,00, possa valutarsi in circa Euro 190.000,00.

Catania, 5 dicembre 2023

Il C.T.U.
Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

35

