TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE CIVILE

Giudice: Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

R.G. 994/2019

Attori: [redacted] e [redacted].
Convenuti: [redacted]

Il sottoscritto dott. ing. Aldo Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato C.T.U. relativamente alla causa promossa dai signor[redacted] e [redacted] (rappresentati e difesi dall'avv. Cunsolo Gian Vittorio) contro i signori [redacted] (rappresentato e difeso dall'avv. Bennardo Rocco), [redacted], è comparso all'udienza del 11.03.2021 alla presenza delle parti per il giuramento di rito. Il termine fissato per il deposito della relazione era di 120 giorni, a cui si aggiungono altri 60 giorni di proroga concessi dal signor Giudice. Di seguito si riportano i quesiti formulati al sottoscritto:

1. **descriva** anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto dello scioglimento della comunione;
2. **accerti** se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52 e nel caso di rilevate difformità, specifichi se esse sono sanabili determinandone i costi di sanatoria e/o di eventuali demolizioni di parti abusive;
3. **accerti** se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese

Firmato Da: CULTRARO ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a4cd260f6a528997ad0e2a993f008d

eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; in caso affermativo predisponga un progetto divisionale dei singoli lotti, con indicazione: degli estremi catastali, confini inclusi; eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà; se debba essere effettuato un frazionamento predisponga il tipo-mappale o il tipo di frazionamento per la futura esecuzione del trasferimento;

4. **determini** il CTU il prezzo di mercato degli immobili in questione;
5. **determini** il CTU l'importo del canone congruo per il godimento del bene costituito dal piano terra della via Bennardo n° 66 di Scordia e figurante nel catasto fabbricati di detto comune al fg. 21, part. 1612, sub 2, anche con riferimento alla locazione decorrente dal 6.10.2014, acquisendo se esiste, presso l'Agenzia delle Entrate, copia registrata del contratto di locazione.

Il C.T.U. ha effettuato l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- giorno 22.05.2021.

CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti della causa, sentite le parti, presenta la:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Lo scrivente C.T.U., durante l'accesso presso gli immobili, di cui è causa, ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilevo, essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale (allegato n. 1), sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Di seguito vengono riportati i quesiti e le relative risposte.

1.0 Descrivere anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto dello scioglimento della comunione.

Firmato Da: CULTRARO ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a4cd260f6a528997ad0e2a993f008d

Gli immobili oggetto di causa sono: una bottega per la vendita di frutta e verdura (iscritta in catasto al fg. 21 part. 1612 sub 2, categ. catastale C/1 – allegato n. 2); un terreno situato nella periferia nord-ovest del territorio del Comune di Scordia (catastato al fg. 11 part. 305 – allegato n. 2); un altro terreno sito sempre nella parte nord-ovest del Comune di Scordia, limitrofo alla parte abitata (catastato al fg. 11 part. 276 - allegato n. 2).

La bottega (si veda il disegno della pianta – allegato n. 3) si trova al piano terra di un edificio situato in via Bennardo n. 9 e 7 (anche se erroneamente in catasto i numeri civici indicati sono 64 e 66). Nel piano regolatore di Scordia l'immobile è inserito nelle zona omogenea "A" (centro storico). Attualmente il locale è adibito alla vendita di frutta e verdura ed è costituito da un vano principale per le vendite ed un WC. Ha una superficie netta di 25,59 mq e una superficie lorda (compresa i muri) di 33,39 mq. Il pavimento è in piastrelle di ceramica ed i muri sono intonacati. La struttura portante è in muratura. Sulla facciata si hanno due aperture: una per l'ingresso e l'altra per l'esposizione dei prodotti (foto – allegato n. 4).

Il terreno, catastato al fg. 11 part. 305 (mappa catastale – allegato n. 5), ha una superficie complessiva di 3970 mq ed è destinato ad uso agricolo (foto aerea – allegato n. 4). Nel piano regolatore del Comune di Scordia si trova nella zona omogenea "F3" (verde pubblico – allegato n. 6) che è vincolata a verde attrezzato, attrezzature sportive e a parcheggio, ma attualmente il vincolo è decaduto. Il terreno è delimitato da muri di recinzione e vi si accede da una traversa di via Berlinguer, si percorre una parte di via Guttuso ed infine si percorre tutta la via Riccardo Lombardi per arrivare all'ingresso del terreno. Il terreno risulta incolto e pieno di arbusti e vegetazione spontanea (foto – allegato n. 4). Nella parte centrale del terreno vi è un fabbricato costituito da tre vani posti al piano terra e privi di ogni impianto (piantina – allegato n. 7); la superficie lorda è di 56 mq. L'immobile versa in un notevole stato di degrado: i muri sono pieni di muffa per le infiltrazioni di acqua, il solaio del soffitto è danneggiato con possibilità di crollo. Non risulta catastato e non è possibile iscriverlo in catasto in quanto l'immobile è

Firmato Da: CULTRARO ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a4cd260f6a528997ad0e2a993f008d

inagibile (foto – allegato n. 4).

Il secondo lotto di terreno, catastato al fg. 11 part. 276, ha una superficie di 7845 mq (foto aerea – allegato n. 4). E' destinato ad uso agricolo ed è diviso in due porzioni: una adibito a seminativo arborato e l'altra ad uliveto. Nel piano regolatore del Comune di Scordia si trova in zona agricola. Il terreno è limitrofo alla periferia del centro abitato e nello specifico confina con la zona omogenea C3 (stralcio PRG – allegato n. 6).

2.0 Accertare se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52 e nel caso di rilevate difformità, specifichi se esse sono sanabili determinandone i costi di sanatoria e/o di eventuali demolizioni di parti abusive.

La planimetria catastale della bottega, catastata al fg. 21 part. 1612 sub 2, è stata depositata all'ufficio del catasto nell'anno 1939 (planimetria catastale - allegato n. 8) e corrisponde allo stato attuale, tranne che per il piccolo WC che è stato ricavato all'interno dell'immobile. In data 15/07/2008 fu rilasciato dal Comune di Scordia il certificato di agibilità per attività commerciale (allegato n. 11) e fu presentata la piantina con la modifica del WC. La destinazione d'uso dichiarata in catasto corrisponde all'utilizzo attuale. Bisogna solo regolarizzare catastalmente la piantina con una spesa di € 600 per tasse e competenze tecniche.

Per quanto riguarda il fabbricato sito nel terreno iscritto in catasto al fg. 11 part. 305, non sono stati travati presso l'ufficio comunale riferimenti ad un eventuale titolo edilizio. Nella dichiarazione di successione degli eredi (gli attuali attori e convenuti) del 07/08/2015 non viene dichiarato tale immobile. Poiché non è stato possibile risalire all'epoca della costruzione del fabbricato, per la vendita dell'immobile è necessario che uno dei proprietari rilasci una dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, ai sensi dell'art. 40 comma 2 della L. 47/1985 (opere iniziate anteriormente al 1/09/1967), previa messa in sicurezza del fabbricato e

Firmato Da: CULTRARO ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a4cd260f6a528997ad0e2a993f008d

successiva catastazione.

3.0 Accertare se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; in caso affermativo predisponga un progetto divisionale dei singoli lotti, con indicazione: degli estremi catastali, confini inclusi; eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà; se debba essere effettuato un frazionamento predisponga il tipo-mappale o il tipo di frazionamento per la futura esecuzione del trasferimento.

La bottega (catastata la fg. 21 part. 1612 sub 2) non si può comodamente dividere dato che i proprietari, da come si evince dai certificati catastali, sono quattro e qualunque ipotesi di frazionamento porterebbe a superfici irrisorie, non realizzabili urbanisticamente**.**

Per quanto riguarda il terreno catastato al fg. 11 part. 305, che ha una superficie di 3970 mq, si rileva dalle visure catastali che le quote dei proprietari sono 4/70, 12/70, 5/70, 2/70, 2/70, 12/70, 12/70, 2/70, 12/70, 5/70, 2/70 ed il frazionamento risulta non opportuno in quanto si avrebbero superfici molto piccole sia per le quote sopra elencate che per i tratti di terreno da individuare per le servitù di passaggio, il che inciderebbe sensibilmente sul valore del bene. Ad esempio per la quota di 2/70 si avrebbe una superficie inferiore a 113,42 mq anche per effetto delle servitù di passaggio**.**

Analogo discorso per il terreno agricolo catastato al fg. 11 part. 276. Infatti la sua estensione è di 7845 mq e, ad esempio, per la quota di 2/70 si avrebbe una superficie di 224,28 mq, che risulta irrisoria per ogni eventuale coltivazione od altro uso.

In definitiva tutti gli immobili non sono comodamente divisibili sia per l'elevato numero dei comproprietari che per le quote non omogenee e in alcuni casi molto piccole.

Firmato Da: CULTRARO ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a4cd260f6a528997ad0e2a993f008d

Da una visura delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (allegato n. 12 e 13) sugli immobili oggetto di causa è emerso che esiste ipoteca legale sulla bottega catastata al fg. 21 part. 1612 sub 2 e sul terreno catastato al fg. 11 part. 305 (allegato n. 14), mentre nessuna trascrizione pregiudizievole è stata rilevata sul terreno catastato al fg. 11 part. 276. L'ipoteca legale è stata iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Catania - Territorio in data 19/12/2008 con i numeri 76254/17674 per la somma di totale € 36.532,08 a favore di SE.RI.T Sicilia SPA Agente della Riscossione di Catania e contro [redacted] per la quota di possesso di 1/7, anche se dalla visura catastale si rileva che la quota di possesso di [redacted] su ciascun immobile è di 12/70. L'ipoteca, oltre gli immobili pignorati sopra elencati, riguarda anche altri immobili posseduti in comproprietà dal sig. [redacted] e che non sono oggetto di causa.

4.0 Determinare il prezzo di mercato degli immobili in questione

Effettuate le opportune indagini di mercato, si è proceduto alla stima degli immobili con la metodologia cosiddetta sintetica per la bottega e del valore di trasformazione per i terreni. Le stime dei valori di tali immobili sono di seguito elencate:

Bottega di cui al fg. 21, part. 1612 sub 2

Si assume il valore di 1100 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate– allegato n. 9) ed applicando i coefficienti di merito, si ottiene una diminuzione percentuale del 32,90% (allegato n. 10). La superficie commerciale dell'immobile è pari a 33,39 mq. Il valore di stima è pari a: 33,39x1.100x(100%-32,90%) = € 24.645.

Vanno detratte le spese pari ad € 600 per variazione della planimetria catastale ed oneri tecnici-professionali. Pertanto, il valore della bottega, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 24.045, che si arrotonda ad **€ 24.000**.

Terreno di cui al fg. 11 part. 305

Il terreno, ad uso agricolo, si trova in zona F3 (verde pubblico attrezzato) del piano regolatore generale ed ha una superficie di 3970 mq. Il vincolo preordinato

Firmato Da: CULTRARO ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a4cd260f6a528997ad0e2a993f008d

all'espropriazione è attualmente decaduto, per cui si applica la disciplina delle c.d. zone bianche, come previsto dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 (recepito dalla L.R. 16/2016). In base a tale articolo si possono effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo per singole unità immobiliari o parti di esse; oppure si possono effettuare nuove edificazioni a carattere residenziale nel limite di 0,03 mc/mq, con l'aggiunta di altre costruzioni a servizio dell'agricoltura connesse alla funzionalità produttiva del fondo entro il limite massimo di densità edilizia di 0,02 mc/mq. Poiché il terreno si trova a confine con la zona C3 (edificabile) si terrà conto, per calcolare il suo valore, del potenziale edificatorio. Tenuto conto che esiste già un fabbricato, anche se in pessime condizioni statiche, di superficie lorda pari a 56 mq e con volume di 196 mc, è possibile effettuare una nuova costruzione di pari volume previa demolizione dell'esistente. La superficie di un nuovo edificio che si può costruire sul terreno in questione si ottiene dividendo il volume esistente per l'altezza minima realizzabile, ovvero 196/2,90 = 67,59 mq. All'edificio residenziale si può aggiungere un deposito collegato alla casa per un volume calcolato con d'indice di 0,02 mc/mq, ottenendo quindi: 3970 x 0,02 = 79,40 mc. Dividendo questo volume per l'altezza minima di 2,90 m, si ottiene la superficie di: 79,40/2,90 = 27,37 mq. Da indagini di mercato si rileva che il prezzo unitario di una casa nuova da realizzare in zone limitrofe al terreno è di 1.500 €/mq per le ville, 600 €/mq per garage e per deposito. E' quindi possibile realizzare una superficie lorda (comprensiva dei muri perimetrali) di 67,59 mq al piano terra (per abitazione), di 67,59 mq per garage interrato (che non contribuisce sul volume edificabile) e di 27,37 per deposito. Moltiplicando i prezzi unitari per le superfici realizzabili si ottiene la cifra di: 67,59 x 1.500 + 67,59 x 600 + 27,37 x 600= € 159.361,00. Poiché il costo del lotto di un terreno dove edificare un fabbricato incide per il 20% sul prezzo di vendita totale dell'immobile, si ottiene che il valore del terreno ai fini dell'edificabilità è di: € 158.361,00 x 20% = € 31.672, che si arrotonda ad **€ 31.700**.

Terreno di cui al fg. 11 part. 276

Il terreno, che ha una superficie di 7845 mq ed è in zona agricola secondo il P.R.G.

Firmato Da: CULTRARO ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a4cd260f6a528997ad0e2a993f008d

del comune, si trova confinante con la zona edificabile di espansione C3. Pertanto per calcolare il suo valore si terrà conto del potenziale edificatorio. In zona agricola l'indice di fabbricabilità è di 0,03 mc/mq, per cui il volume edificabile massimo si ottiene moltiplicando la superficie del terreno per tale indice, ottenendo: 7845 x 0,03 = 235,35 mc. Tenendo presente che l'altezza minima di un fabbricato è di 2,90 m (all'estradosso del solaio di copertura), si ottiene la superficie massima realizzabile, che è pari a: 235,50/2,90 = 81,16 mq. All'edificio residenziale si può aggiungere un deposito collegato alla casa per un volume calcolato con d'indice di 0,02 mc/mq, ottenendo quindi: 7845 x 0,02 = 156,90 mc. Dividendo questo volume per l'altezza minima di 2,90 m, si ottiene la superficie di: 156,90/2,90 = 54,10 mq. Da indagini di mercato il prezzo unitario di vendita di nuove case per civile abitazione in tali zone è di 1.500 €/mq e di 600 €/mq per garage e per deposito. Il valore complessivo (terreno e fabbricato) di un edificio da realizzare nel terreno in questione si ottiene moltiplicando queste cifre unitarie per la superficie massima realizzabile, costituita da un piano terra, da un garage interrato (che non viene contabilizzato come volume) e da un deposito collegato alla casa, e quindi: 81,16 x 1500 + 81,16 x 600 + 54,10 x 600 = € 202.896. Il terreno su cui ricade un fabbricato incide per il 20% sul prezzo complessivo dell'immobile (terreno e costruzione) e quindi il terreno ha un valore di: € 202.896 x 20% = € 40.579 che si arrotonda ad **€ 40.600**.

5.0 Determinare l'importo del canone congruo per il godimento del bene costituito dal piano terra della via Bennardo n° 66 di Scordia e figurante nel catasto fabbricati di detto comune al fg. 21, part. 1612, sub 2, anche con riferimento alla locazione decorrente dal 6.10.2014, acquisendo se esiste, presso l'Agenzia delle Entrate, copia registrata del contratto di locazione.

Da una ricerca di mercato, anche con l'ausilio di agenzie immobiliari, risulta un importo medio unitario del canone di locazione pari a 7,8 €/mq. Dal sito dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 9) per la zona in questione si ha un valore medio unitario (effettuando la media tra il minimo di 4,5 €/mq ed il massimo di 7,1 €/mq) di 5,8 €/mq. Infine effettuando una media tra 7,8 €/mq e 5,8 €/mq si

Firmato Da: CULTRARO ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a4cd260f6a528997ad0e2a993f008d

ottiene il valore di 6,8 €/mq. Moltiplicando questo valore per la superficie commerciale del locale, che è pari a 33,39 mq, si ottiene il probabile importo del canone di locazione che è di € 227. Il contratto di locazione riporta un canone di € 230 a partire dalla data del 6/10/2014. Pertanto, la cifra di **€ 230** mensili può essere definita congrua per il canone di locazione a partire dalla data del 6/10/2014.

6.0 Elenco degli allegati

Allegato n. 1 – verbale di accesso

Allegato n. 2 – visure catastali

Allegato n. 3 – rilievo della pianta della bottega

Allegato n. 4 – documentazione fotografica

Allegato n. 5 – estratto di mappa dei terreni

Allegato n. 6 – stralcio del P.R.G. per la zona dei lotti

Allegato n. 7 – rilievo fabbricato del terreno fg. 11 part. 305

Allegato n. 8 – planimetria catastale della bottega

Allegato n. 9 – valori di vendita e di affitto OMI

Allegato n. 10 – calcolo valore bottega

Allegato n. 11 – certificato di agibilità bottega

Allegato n. 12 – visura iscrizioni e trascrizioni sulla bottega

Allegato n. 13 – visura iscrizioni e trascrizioni sul terreno di cui alla part. 276

Allegato n. 14 – elenco ipoteche sugli immobili

A seguito dell'invio della relazione alle parti, non sono pervenute allo scrivente nei tempi previsti osservazioni sulla stessa.

Con la presente relazione lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 15.10.2021

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Aldo Cultraro)

Iscritto al n. 2352 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania

Firmato Da: CULTRARO ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a4cd260f6a528997ad0e2a993f008d