TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Civile

***

Causa Civile n. 1064/2010 R.G.A.C.

Promossa da:

*****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LA NOMINA, GIURAMENTO, INCARICO E MANDATO

L'ill.mo Sig. Giudice Istruttore Dott.ssa del Tribunale di Caltagirone, con ordinanza del 31.10.2011, nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa indicata in oggetto. All'udienza del 24.06.2012 il sottoscritto prestava giuramento di rito e riceveva l'incarico di rispondere alle richieste contenute nell'ordinanza del 31.10.2011, e precisamente.

<<Il CTU, esaminati i documenti acquisiti, effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI CALTANISSETTA Geom. De Maria Francesco N. 1193

immobiliari (con riferimento ai titoli di provenienza in relazione al bene da dividere) nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune:

1. *Verifichi l'attuale appartenenza del bene da dividere alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
2. *lo descriva dandone rappresentazione grafica e fotografica;*
3. *predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro;*
4. *ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;*
5. *rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;*
6. *verifichi se taluno dei condividenti abbia effettuato interventi sul bene comune, specificando se si tratti di opere necessarie alla conservazione del bene o di miglioramento, determinando in ogni caso i costi sostenuti al riguardo e l'eventuale incremento di valore del bene>>.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, esaminati i fascicoli delle parti, raccolta ogni utile documentazione presso gli uffici competenti, procedeva alle operazioni peritali che hanno avuto inizio in data 26.05.2012 alle ore 10:00.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI CALTANISSETTA Geom. De Maria Francesco N. 1193

Accertato quanto lamentato dalle parti, ha eseguito foto, rilievi e misurazioni. Le operazioni sono state sospese alle ore 12:45, riprese il 13.10.2012 alle ore 9.30 e sono terminate alle ore 11:15.

In data 9.01.2013 il giudice ha autorizzato la proroga di 120 giorni del termine assegnato per richiedere il certificato di destinazione urbanistica storico e per verificare la ditta intestataria del terreno innanzi l'alloggio ricadente nella particella 294 del foglio 50 del Comune di Niscemi che attualmente è coltivato ad orto da parte del possessore dell'alloggio medesimo.

Come da autorizzazione alla proroga, il sottoscritto:

- ha richiesto al Comune di Niscemi il certificato di destinazione urbanistica che è stato rilasciato in data 04.03.2013, che si allega alla presente;
- mediante visura presso l'Ufficio Tecnico Erariale e presso l'Istituto Autonomo Case Popolari di Caltanissetta, ha accertato che la suddetta particella 294 è di proprietà esclusiva dell'IACP e quindi esula dalla presente relazione.

Per effettuare le operazioni di stima si è dato corso a ricerche presso gli U.T.C. del Comune di Niscemi e presso l'U.T.E. di Caltanissetta per verificare la regolarità e la consistenza del fabbricato.

DOCUMENTI IN ATTI

In atti: Domanda di successione di presentata dal presso l'Ufficio Registro di Gela in data 15.05.2008, al n. 30, volume n. 198.

Acquisiti: Certificato di destinazione urbanistica, Copia Concessione

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI Geom. De Maria Francesco N° 1193 CALTANISSETTA

edilizia e del progetto allegato, Atto di cessione dell'immobile dal Comune Visure catastali, Planimetrie, Estratto di mappa; Certificato di Stato di famiglia storico.

RISPOSTE AI QUESITI

1. VERIFICA DELL'ATTUALE APPARTENENZA DEL BENE DA DIVIDERE ALLE PARTI IN CAUSA E MISURA DI CIASCUNA QUOTA.

Il bene appartiene agli eredi legittimi del come risulta dalla Successione in atti. Gli unici eredi sono i 5 figli e la quota di appartenenza a ciascun di essi è di 1/5, come previsto dall'art. 566 del Codice civile. Pertanto i proprietari del bene sono:

2. DESCRIZIONE CON RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA.

Il bene consiste in un appartamento, con annesso vano carretteria, sito in Niscemi, via Guido Rossa, n. 4. Occupa metà di una villetta bifamiliare e fa parte di un complesso di case economiche e popolari realizzato alla fine degli anni '60 dall'I.A.C.P. di Caltanissetta. E' del tipo duplex: piano terra, zona giorno e primo piano, zona notte. Ha una

superficie utile calpestabile di circa 121 mq. La costruzione è in muratura con solai di calpestio e di copertura in latero-cemento.

Il fabbricato è abitato ed è in buono stato di conservazione sia al suo interno che nei prospetti. È esposto ad ovest, nord ed est. A sud confina con un altro appartamento di altra ditta part. 241 sub. 1.

Ricade in zona "**B1**" – ***tessuti urbani completati e/o in via di completamento*** - del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Niscemi.

In Catasto fabbricati, nel foglio di mappa 50, particella 241, sub. 2, del Comune di Niscemi, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, rendita 238,60 euro, (*vedi visure catastali allegate*).

Il fabbricato viene meglio descritto nell'allegata documentazione grafica e fotografica.

3. PREDISPOSIZIONE DI UN PROGETTO DI DIVISIONE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO.

Il sottoscritto ritiene, per i motivi esposti al successivo punto 4, che l'immobile non è divisibile.

4. OVE IL BENE NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE, DIA ADUGUATA SPIEGAZIONE DI DETTA INDIVISIBILITA' E DETERMINI IL SUO ATTUALE VALORE DI MERCATO, INDICANDO GLI ELEMENTI DISTIMA E DI CONFRONTO UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE.

L'immobile, in relazione alla concessione edilizia e alla tipologia di

alloggio economico e popolare, in atto, non è divisibile, salvo chiedere ed ottenere dal Comune di Niscemi l'autorizzazione di legge (non facile da ottenere) per la formazione di due alloggi autonomi ed indipendenti, uno a piano terra ed un'altro al primo piano. Inoltre, in quest'ultima evenienza si pone il problema di dover vincolare parte del piano terra a parcheggio auto. La divisione comunque comporterebbe delle spese sproporzionate nei confronti del valore del bene e si otterrebbero due mini alloggi difficilmente vendibili.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile si è tenuto conto dello stato di fatto, della tipologia edilizia (alloggi economici e popolari), dell'anno di costruzione, della non conformità dell'alloggio alla concessione edilizia, dell'ubicazione e delle caratteristiche di zona, anche confrontando l'immobile con altri venduti di simile fattezze.

L'edificio è ubicato in una zona residenziale tranquilla e appartata, baricentrica rispetto al centro abitato di Niscemi, con vicine vie di grande comunicazione, quali la via Samperi, la via Ponte Olivo, le strade provinciali per raggiungere i paesi viciniori quali Caltagirone, Gela e Vittoria.

Da un'attenta analisi dei fattori sopra riportati e da una minuziosa ricerca presso agenzie ed operatori immobiliari in zona si può stimare per il suddetto immobile un valore unitario di mercato (Vum):

Vum = 600,00 € per mq di superficie ragguagliata,

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI CALTANISSETTA Geom. De Maria Francesco N° 1193

Intendendo per superficie ragguagliata la somma delle superficie utili (Su) e del 60% delle superfici non residenziali (Snr) quali (verande, logge, terrazze, balconi, ecc.).

Facendo riferimento alle superfici riportate nei grafici, si ha:

Superficie utile (Su):

- piano terra ..... 59,71 mq
- piano primo ..... 61,11 mq

sommano **120,82 mq**

Superficie accessoria (Snr):

- piano terra ..... 11,93 mq
- piano primo ..... 5,04 mq

sommano **18,97 mq**

Superficie ragguagliata (Sr):

(Su+0.60*Snr)= 120,82 mq+0.60*18,97 mq=**132,20 mq**

Moltiplicando la superficie ragguagliata per il valore unitario di mercato (Vum) stimato si ottiene il valore di mercato dell'immobile (Vmi) come segue:

Vmi = Sr * Vum = 132,20 mq * 600,00 €/mq = **79.320,00 €**

Che viene arrotondato a:

valore mercato (Vmi) = 79.000,00 €

Per la valutazione dell'immobile, si è considerata una situazione di procedibilità nell'ipotesi che presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 47/85. Per una situazione di perfetta regolarità dell'immobile, nella suddetta stima si sono quindi inclusi tutti gli oneri necessari per

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI Geom. De Maria Francesco N. 193 CALTANISSETTA

rendere tale l'immobile vendibile (oneri per la pratica di sanatoria, se possibile e/o oneri occorrenti per riportare l'immobile a conformità edilizia).

5. RILEVAMENTO CHE L'IMMOBILE PRESENTI O MENO I REQUISITI CHE NE GARANTISCANO LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E NE CONSENTANO LA COMMERCIABILITÀ AI SENSI DELLA L. 47/85.

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 62 del 15.07.1964. Attualmente presenta delle difformità rispetto alla C.E. che consistono in:

a) A piano terra

- Il vano carretteria, che aveva accesso esclusivamente dall'esterno mediante saracinesca, è stato reso comunicante con l'appartamento mediante la realizzazione di una porta e di gradini per superare il dislivello esistente fra carretteria ed appartamento. Nel vano è stato realizzato un WC e un ingresso-disimpegno. L'accesso dall'esterno è stato ridimensionato e la saracinesca è stata sostituita con una porta ad un'anta. Anche la finestra è stata ridimensionata.
- Nel prospetto est sono state ridimensionate due finestre e una porta e sostituiti gli infissi.
- Nel prospetto ovest è stata realizzata una piccola finestra con infisso.
- L'unico vano cucina-soggiorno-pranzo è stato suddiviso in tre

vani distinti, mediante il restringimento delle aperture di passaggio e la formazione di aperture interne con porte. Tale modifica interna non comporta aumento di superficie utile e potrebbe essere condonabile.

- La scala di accesso al primo piano è stata separata dal vano con una parete in cartongesso.

b) A primo piano

- Sul prospetto est è stata ridimensionata la porta e sul balcone è stata realizzata una parete in coibentato con finestra e copertura.

Pertanto l'appartamento e l'annessa carretteria sono difformi alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata dal Comune di Niscemi e non ha i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge 47/85.

Pertanto i proprietari, per rendere l'immobile commerciabile, dovranno presentare istanza di condono, se possibile e se accoglibile, oppure, cosa più che probabile, ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alla suddetta concessione edilizia.

c) VERIFICHI SE TALUNO DEI CONDIVIDENTI ABBIA EFFETTUATO INTERVENTI SUL BENE COMUNE, SPECIFICANDO SE SI TRATTI DI OPERE NECESSARIE ALLA CONSERVAZIONE DEL BENE O DI MIGLIORAMENTO, DETERMININANDO IN OGNI CASO I COSTI SOSTENUTI E L'EVENTUALE INCREMENTO DI VALORE DEL BENE.

Nel primo piano, ove attualmente dimora sono stati eseguiti, verosimilmente, come dichiarato dal

le seguenti opere.

a) *Opere necessarie alla conservazione del bene.*

1) Rifacimento impianto idrico e fognario del bagno, per un importo attuale di 1.200,00 €.

2) Impianto elettrico, salvavita e citofono per un importo attuale di 800,00 €.

3) Pavimentazione w.c.-bagno, piatto doccia con box, sanitari e rubinetteria per un importo attuale di 2.000,00 €.

4) sostituzione degli infissi esterni con infissi in alluminio e tapparelle avvolgibili in plastica per un importo attuale di 5.000,00 €.

Tali opere hanno incrementato il valore dell'immobile per un importo complessivo che ammonta attualmente a 9.000,00 €.

b) *Opere che hanno comportato un miglioramento del bene.*

- Impianto idrico e fognario del vano cucina per un importo complessivo attuale di 1.000,00 €. Si precisa però che tale vano non è conforme alla concessione edilizia ed alla tipologia dell'immobile (duplex con zona giorno a piano terra e zona notte al primo piano).
- Ringhiera, corrimano ed cancelletto all'ingresso dell'importo complessivo attuale di 500,00 €. Ma tali opere sono esterne all'alloggio e ricadono su suolo pubblico, già di proprietà dell'IACP.

La presente relazione è stata trasmessa in data 26.04.2013 ai procuratori delle parti costituite:

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI CALTANISSETTA Geom. De Maria Francesco N. 1193

per far conoscere le conclusioni, invitandoli a far pervenire *eventuali osservazioni*, entro gironi 20 e non oltre il 15.05.2013.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto CTU è

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento, con la presente relazione, che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte e corredata dagli allegati:

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Francesco De Maria