

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE
UNICA SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE R.G. 575/2019

RELAZIONE DI CTU

Giudice Onorario: DOTT.SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO

Incarico conferito in data 04/03/2022

Caltagirone, li 12/09/2022

Il CTU

dott. ing. Glene Sanalidro

SOMMARIO

RELAZIONE DI CTU	3
PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE	4
CONCLUSIONI	16

RELAZIONE DI CTU

PREMESSA

All'udienza del 04/03/2022 il Giudice Onorario del Tribunale di Caltagirone, Sezione Civile, Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, **Causa Civile R.G. Es. n. 575/19**, conferiva alla sottoscritta il medesimo incarico già conferito al CTU dott. A.Pappalardo all'udienza del 4/12/2021:

<<... di verificare: se il quadro fessurativo in atto, il cedimento della porzione di solaio all'ultimo piano e le condizioni generali del fabbricato costituiscano fonte di pericolo per persone e cose, e se si renda necessario intervento di messa in sicurezza, indicando le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo ed il loro costo">>

In relazione al Lotto 1, di procedere quindi anche all'aggiornamento della stima con rideterminazione del prezzo base alla luce delle condizioni attuali dell'immobile.

In relazione ai lotti 2, 3 e 4, stante i vincoli descritti precisi quale è l'utilizzo che è possibile farne. >>

Veniva assegnato il termine di 60 giorni per l'espletamento dell'incarico oltre proroghe successive per complessivi ulteriori 120 giorni a causa del ritardato pagamento dell'acconto.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere convocato le parti per mezzo di posta certificata e posta raccomandata A/R, in data 01/08/2022, la sottoscritta CTU ha eseguito un sopralluogo presso il fabbricato ed i terreni oggetto della causa sopra indicata, posti in Ramacca (CT), rispettivamente in via Vittorio Emanuele, 101/103, in catasto fabbricati al foglio 21 part. 561 sub 6, ed i fondi in catasto terreni al foglio 24 partt. 854, 997, 999 e al foglio 1 part. 162, al foglio 12 partt. 4 e 113, redigendo l'apposito verbale che si allega alla presente relazione.

In detta occasione, nessuno dei proprietari degli immobili era presente; in loro sostituzione, la sig.ra XXXXXXXXXX, qualificatasi come cugina dei proprietari, ha consentito l'accesso al fabbricato di via Vittorio Emanuele oltre a fornire utili indicazioni per la corretta individuazione dei terreni.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha proceduto ad un accurato rilievo fotografico dei luoghi, alla ispezione visiva delle condizioni strutturali in cui si trova attualmente il fabbricato ed al confronto dello stato di fatto con la documentazione in atti.

La sottoscritta ha infine eseguito visure catastali attuali.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

<<... di verificare: se il quadro fessurativo in atto, il cedimento della porzione di solaio all'ultimo piano e le condizioni generali del fabbricato costituiscano fonte di pericolo per persone e cose, e se si renda necessario intervento di messa in sicurezza, indicando le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo ed il loro costo">>

Descrizione dello stato dei luoghi e condizioni generali del fabbricato

Da quanto potuto appurare durante il sopralluogo e come ampiamente evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, il fabbricato sito in via Vittorio Emanuele 101/103, in catasto fabbricati al foglio 21 part. 561 sub. 6, è un immobile di pregio storico che conserva, seppure in parte, alcune caratteristiche architettoniche e rifiniture quali volte affrescate ma ricoperte da tinteggiature di epoca più recente, superfetazioni e rimaneggiamenti che però nel complesso non alterano la sua natura originaria.





Esso si compone di n. 4 elevazioni fuori terra tra di loro sfalsate, ha strutture in muratura di pietrame e conci di tufo, solai a canne e gesso; infissi in legno e pavimenti in maioliche decorate; al piano terra le porte-finestra sono state sostituite con infissi in alluminio anodizzato e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; la copertura è in parte a terrazza ed in parte costituita da tetto in legno, tavolato e coppi alla siciliana.

Le condizioni strutturali ed impiantistiche del fabbricato oggi sono pessime; le infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura, che sicuramente perdurano da decenni, e la totale assenza di interventi manutentivi hanno causato ammaloramenti diffusi soprattutto al secondo ed al terzo livello del fabbricato.





Descrizione delle opere di messa in sicurezza e costi

Per quanto potuto appurare in sede di sopralluogo e con particolare riferimento alle condizioni di cedimento strutturale del solaio dell'ultimo piano, si può certamente dire che è **necessario un urgente intervento di messa in sicurezza** di quest'ultimo consistente in **opere di puntellamento strutturale realizzate con elementi tubolari metallici e tavoloni di abete dello spessore di cm 5 da approntarsi al secondo ed al terzo piano il cui costo non potrà essere superiore a quanto stimato di seguito:**

Prezzario Regione Sicilia anno 2022				
Voce	descrizione	Prezzo unitario	quantità	Totale
26.1.22	Formazione di opere di puntellamento di murature e/o volte pericolanti mediante montaggio, smontaggio di elementi tubolari metallici e giunti, compresa la fornitura di tavoloni di abete dello spessore di cm 5 e reti protettive comunque secondo precise indicazioni della D.L. e quanto altro occorre per la perfetta esecuzione.- per ogni m3 vuoto per pieno di puntellamento in opera, misurato dalla base e per tutta la durata dei lavori.			
	Puntellamento vano piano terzo <i>Mq 14 x altezza di m 2,80 =</i>		39,20 mc	
	Puntellamento piano secondo <i>Mq 40 x altezza media di m 2,90 =</i> <i><u>Mq 12 x altezza di m 2,90 =</u></i>		116,00 mc <u>34,80 mc</u>	
	Sommano	31,25 €/mc	190,00 mc	5.937,50 €

In ogni caso, l'intervento di messa in sicurezza sopra descritto è da intendersi **urgente** ma **temporaneo** poichè per il definitivo recupero delle strutture sarà comunque necessario, al più presto possibile, un più organico progetto di miglioramento o adeguamento sismico mediante il consolidamento delle strutture murarie e rifacimento dei solai e delle volte ammalorate.

In relazione al Lotto 1, di procedere quindi anche all'aggiornamento della stima con rideterminazione del prezzo base alla luce delle condizioni attuali dell'immobile.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato denominato Lotto 1, si è proceduto secondo due metodi di stima:

metodo analitico per capitalizzazione dei redditi (per frutto);

metodo sintetico comparativo (per confronto diretto).

Si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei dedotti i deprezzamenti dovuti a costi di rifacimento del tetto e dei solai ammalorati, spese professionali ed oneri vari.

Per la determinazione dei valori unitari di mercato e del saggio di capitalizzazione si è tenuto conto dei canoni d'affitto e prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e destinazione d'uso (abitazioni di tipo economico) paragonabili a quelle dell'immobile pignorato, riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari anno 2021 – semestre II - dell'Agenzia del Territorio.

METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi fa riferimento alla valutazione dei canoni d'affitto applicati ad immobili simili a quelli da valutare, aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili ed ubicati nella stessa zona.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il valore di mercato di ciascun bene viene determinato quale prodotto del prezzo per unità di superficie di cui alla Banca Dati sopraddetta moltiplicato per la superficie convenzionale del bene secondo la seguente formula:

$$Vm = p \times S$$

dove

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene

Al fine di determinare la superficie convenzionale, a quella dei vani viene sommata la superficie dei ballatoi computata al 50%.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SCORDIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - LUIGI CAPUANA - C. COLOMBO - PLEBISCITO - GALLIANO - STATUTO - XX SETTEMBRE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	430	640	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	510	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	290	430	L	1,2	1,8	L

Box	NORMALE	450	670	L	1,9	2,8	L
-----	---------	-----	-----	---	-----	-----	---

LOTTO 1

Stima Fabbricato per frutto			
Canone mensile valore medio		€ 378,45	(1)
Mensilità		12	
Saggio Medio Commerciale		3,09%	(2)
Interessi sulla cauzione		€ 3,78	(3)
Reddito Padronale Lordo		€ 4.621,20	(4)
% RPL			
Quote di manutenzione	5%	€ 231,06	(5)
Spese di amministrazione	1%	€ 46,21	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€ 92,42	(7)
Imu			(8)
Rendita catastale	€ 216,91		
Valore castale	€ 36.440,88		
Aliquota comune di Scordia	1,06%		
		€ 386,27	

Interessi di anticipazione	€	11,68	(9)
Spese di parte padronale	€	767,65	
Reddito Capitalizzabile (BF)	€	3.853,55	
Saggio di Capitalizzazione		6,62%	(10)
Valor Capitale	€	58.175,30	(11) a)

Stima Fabbricato per comparazione diretta			
Valore di vendita per immobile (Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania) anno 2021 sem. 2-valori minimi*			
Comune di Scordia	Centrale/CENTRO STORICO		
Fonte Agenzia delle Entrate			
Abitazioni di tipo economico	Valore €/mq	€ 340,00	
	Superficie mq	261,0000	
Valore immobiliare		€ 88.740,00	b)
* si considerano i valori minimi per tenere conto dello stato di vetustà dell'immobile e delle sue condizioni di scarsa manutenzione e conservazione			

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€ 73.457,65	c)
--------------------------	---------------------------------	-------------	----

Deprezzamenti

Opere di rifacimento del tetto di copertura compreso il trasporto e conferimento a rifiuto dei prodotti della demolizione e smaltimento lastre di cemento amianto secondo la normativa vigente

si stima un costo di € 250,00 al mq per 70 mq di copertura

-€ 17.500,00

Opere di consolidamento del solaio secondo/terzo impalcato

si stima un costo di € 120,00 al mq per 65 mq di superficie

-€ 7.800,00

Compensi professionali e oneri vari per pratiche urbanistiche, ottenimento Nulla Osta Soprintendenza BB.CC.AA. Catania e Genio Civile

-€ 2.500,00

Sommano i deprezzamenti

-€ 27.800,00 d)

Stima valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)

€ 45.657,65

Valore immobiliare arrotondato

€ 45.658,00

Note

- 1 Valore di locazione giusta contratto di affitto laddove disponibile o fonte Agenzia delle Entrate anno 2021 semestre 2 - VALORI MEDI
- 2 il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in bot quinquennali (30 Agosto 2022)
- 3
interessi sulla cauzione valutati con il tasso commerciale per un valore di 2 mensilità anticipate
- 4
RPL è il reddito patrimoniale lordo cioè il reddito che l'immobile frutta al proprietario ponendolo in regime di locazione. Esso viene calcolato con la seguente formula (ammontare annuo posticipato medio)

$$\sum_0^1 ma = ma(12 + 6,5i)$$
- 5
quota parte del reddito lordo investito per interventi di manutenzione impianti e strutture)
- 6 Spese annue parti comuni
- 7 Sfitto ed inesigibilità tiene conto dei mancati pagamenti e di tempi di sfitto possibili tra cambio di utenti, in letteratura tecnica posta al 2%
- 8 spese per tassa IMU
- 9 tutte le spese di anticipazione sono versate in anticipo dalla proprietà ma devono essere capitalizzate posticipatamente, pertanto se ne considerano gli interessi.
- 10
si calcola come rapporto tra il reddito lordo annuo che l'immobile produce e il prezzo di vendita delle unità simili presenti nella zona (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 secondo semestre) Si considera il valore medio corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile
- 11 Più probabile prezzo di mercato per l'edificio nuovo

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*		425,00 €/mq	A
Valore locazione	€	4.621,20	B
Superficie Immobile (sup lorda + ballatoi al 50%)		261 mq	C
Saggio = B / (A x C)		4,166%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)		-0,917%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)		1,666%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)		0,208%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)		0,667%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	—	0,500%	
Età dell'edificio (+/-0,10%)		0,417%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)		-0,083%	
Saggio di Capitalizzazione		6,624%	

* si considera il valore medio dichiarato (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2021 - Semestre 2)

In relazione ai lotti 2, 3 e 4, stante i vincoli descritti precisi quale è l'utilizzo che è possibile farne. >>

A seguito del sopralluogo presso i terreni/aree urbane indicati come Lotti 2-3-4 e dal raffronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia – Area 3 prot. N. 8315 del 10/05/2018 si riporta quanto segue.

LOTTO 2

Le aree urbane che nell'ambito della causa di che si tratta sono stati individuati come LOTTO 2 e precisamente distinti in catasto terreni al

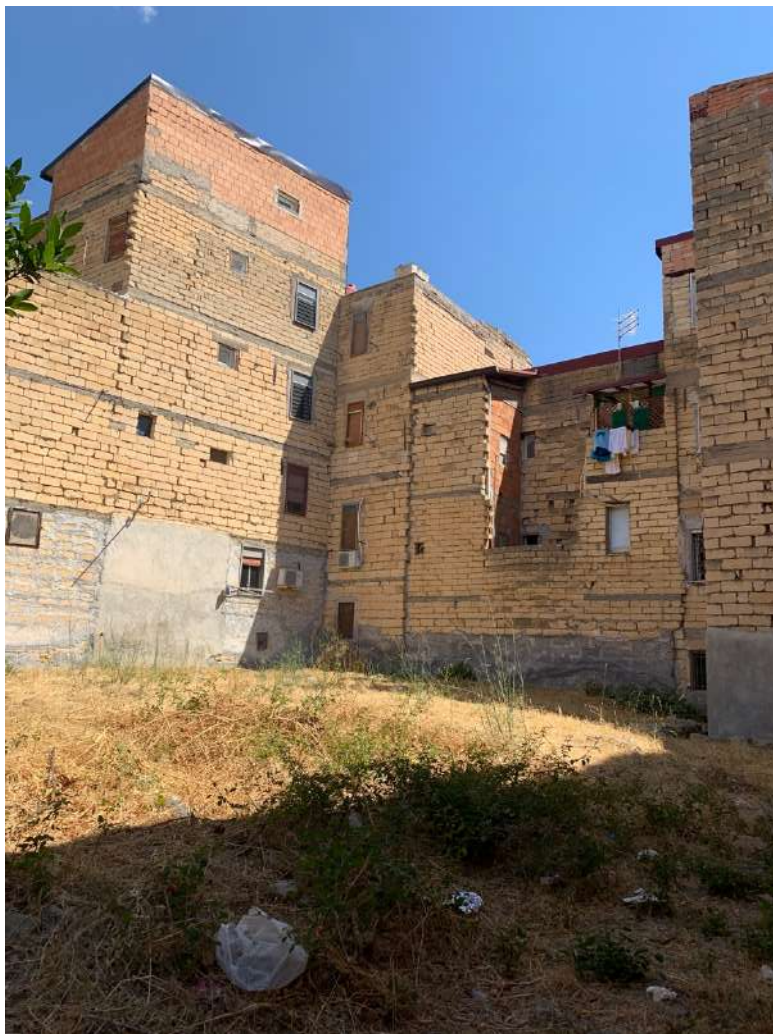
Foglio 24 partt. 854 e 997 ricadenti in zona B1 – di Completamento

Foglio 24 part. 999 ricadente su Sede Stradale di Piano

consistono in fondi interclusi le prime due e una porzione di sede stradale la terza area.



Le particelle 854 e 997, seppure poste tra aree edificate di proprietà di terzi con affacci e vedute di dubbia liceità, possono esprimere un potenziale edificatorio (7,00 mc/mq) utilizzabile anche in aree adiacenti secondo la normativa in materia di perequazione edilizia.



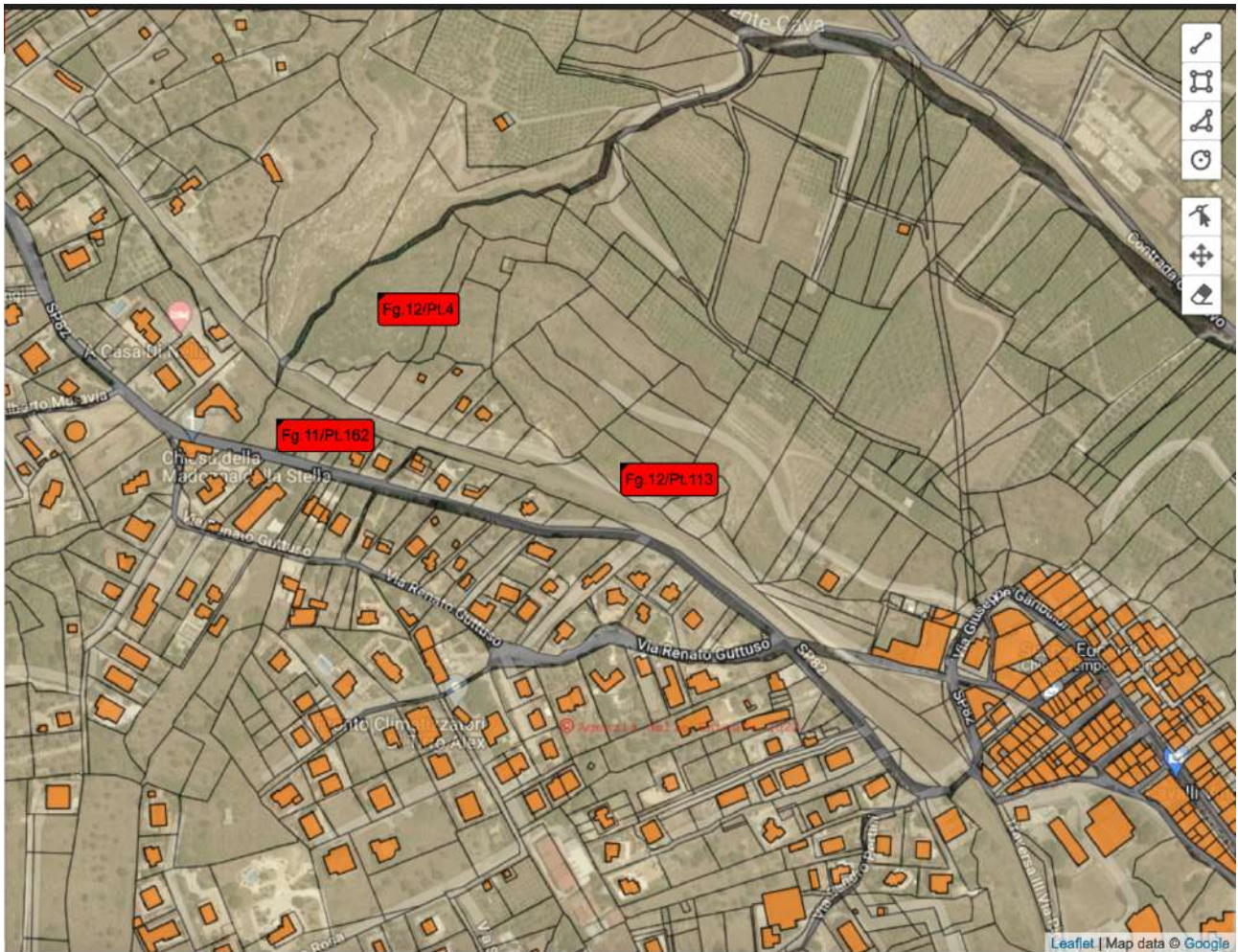
Terreno al Foglio 24 part. 854

Al contrario la particella 999, sebbene risulti in catasto come <<suolo edificabile>>, è occupata da sede stradale (porzione della pubblica via Plebiscito) da più di un ventennio.

LOTTO 3

Il terreno identificato come LOTTO 3, in catasto terreni al **Foglio 11 part. 162 ricade in parte su <<Sede Stradale di Piano>>, in parte in zona <<C3>> di Espansione, in parte in <<Zona di Verde>>.**

Poichè risulta vincolato per fascia di rispetto stradale, fascia di rispetto ferroviario e vincolato per intero ai sensi della Legge <<Galasso>> a salvaguardia di fiumi, torrenti e corsi d'acqua per cui le uniche opere consentite sono quelle di mera conservazione ambientale, tenuto conto della orografia impervia (si trova interamente all'interno di un impluvio di un torrente), la scrivente non ritiene possa avere una significativa appetibilità commerciale se non per la residuale capacità edificatoria esprimibile per perequazione edilizia in aree adiacenti a destinazione urbanistica omogenea (zona C3).



Terreno al Foglio 11 part. 162

LOTTO 4

Per quanto riguarda il LOTTO 4, che si compone dei fondi in catasto terreni al **Foglio 12 part. 4** che ricade in parte in zona <<E>> agricola, in parte in zona <<F3C>> Parco Suburbano Grotta del Drago ed in parte su <<Sede Stradale di Piano>>

Foglio 12 part. 113 che ricade in parte in zona <<E>> agricola ed in parte su <<Sede Stradale di Piano>>,

occorre rilevare che, viste le caratteristiche orografiche impervie, tenuto conto dei vincoli per fascia di rispetto ferroviario e stradale, considerato che in particolare la particella 4 risulta vincolata per intero ai sensi della detta Legge Galasso (L. n. 431/85), il potenziale edificatorio di ciascun fondo è pressochè nullo, tranne per la particella 113 il cui indice di edificabilità potrebbe essere utilizzato in fondi adiacenti e con la stessa destinazione urbanistica per perequazione edilizia (zona E agricola).



Terreni al Foglio 12 partt. 4 e 113 visti dalla strada comunale parallela alla ferrovia

CONCLUSIONI

A seguito del mandato ricevuto dal G.O. in data 04/03/2022, la sottoscritta CTU ha effettuato un sopralluogo presso il fabbricato ed i terreni oggetto di causa al fine di rispondere ai quesiti posti con decreto del 4/12/2021:

- verificate le condizioni strutturali del fabbricato denominato LOTTO 1, ha provveduto ad individuare le opere urgenti di messa in sicurezza che consistono in **opere di puntellamento strutturale realizzate con elementi tubolari metallici e tavoloni di abete dello spessore di cm 5 da approntarsi al secondo ed al terzo piano il cui costo non potrà essere superiore a €5.937,50** cdeterminato secondo il Prezzario Regione Sicilia anno 2022;
- ha proceduto all'aggiornamento della stima del LOTTO 1 con rideterminazione del prezzo base alla luce delle condizioni attuali dell'immobile determinando un valore di mercato pari a **€ 45.658,00 (diconsi euro quarantacinquemilaseicentocinquantotto/00)**;
- ha individuato i terreni identificati come LOTTI 2-3-4 e confrontato lo stato dei luoghi con la documentazione in atti tenendo conto del regime vincolistico a cui sono sottoposti;

per quanto riguarda il LOTTO 2, le particelle 854 e 997 del Foglio 24, ricadenti in aree urbane, seppure poste tra aree edificate di proprietà di terzi con affacci e vedute di dubbia liceità, possono esprimere un potenziale edificatorio (7,00 mc/mq) utilizzabile anche in aree adiacenti secondo la normativa in materia di perequazione edilizia; al contrario la particella 999 è occupata da sede stradale (porzione della pubblica via Plebiscito) da più di un ventennio; Il terreno identificato come LOTTO 3, in catasto terreni al Foglio 11 part. 162 risulta vincolato per fascia di rispetto stradale, fascia di rispetto ferroviario e vincolato per intero ai sensi della Legge <<Galasso>> e pertanto non edificabile ma con una residuale potenzialità edificatoria utilizzabile in aree adiacenti e omogenee (zona C3 del PRG); riguardo al LOTTO 4, che si compone dei fondi in catasto terreni al Foglio 12 part. 4 e 113, tenuto conto dei vincoli per fascia di rispetto ferroviario e stradale, considerato che in particolare la particella 4 risulta vincolata per intero ai sensi della detta Legge Galasso (L. n. 431/85), il potenziale edificatorio di ciascun fondo è pressochè nullo, tranne per la particella 113 il cui indice di edificabilità potrebbe essere utilizzato in fondi adiacenti e con la stessa destinazione urbanistica per perequazione edilizia (zona E del PRG).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Onorario per qualunque chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria ed inviata alle parti con i seguenti allegati:

- Allegato 1: Ricevute di convocazione parti;
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 01/08/2022;
- Allegato 3: Visura e planimetria catastale aggiornata;
- Allegato 4: Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate anno 2021 semestre II;
- Allegato 5: Documentazione fotografica.

Caltagirone, li 12/09/2022