

**RELAZIONE DI PERIZIA**

Ordinata dal Giudice Istruttore Dott. Ugo SCAVUZZO, del Tribunale di Patti, nella Causa Civile n° 1993/ 2014 R.G. vertente tra:

**CRIAS CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE**

**ARTIGIANE**, attore;

*Contro*

**convenuto.**

*1) Premessa*

Con ordinanza del 06/06/2017 la S.V.Ill.ma nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Antonino COSTANTINO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Messina al n° 2517 e rinviava all'Udienza successiva del 13/07/2017 il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito. Nella succitata Udienza del 13/07/2017 il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava Giuramento di rito, e la S.V. Ill.ma conferiva allo scrivente l'espresso mandato di:

- a) **“Accertare e descrivere la consistenza dei beni oggetto di comunione ordinaria tra le parti in contesa e stimare di essi l'attuale valore venale;**
- b) **Stabilire se i beni in comunione siano comodamente divisibili, senza apprezzabile pregiudizio dell'originario valore economico, in porzioni corrispondenti alle quote di comproprietà dei singoli condividenti e da ciascuno di questi vantaggiosamente utilizzabili, nel rispetto dei criteri fissati dall'art. 727 c.c.;**
- c) **Predisporre progetto di divisione adottando i criteri più razionali di divisione tenendo conto dell'eventuale istanza di assegnazione;**



Successivamente venivano effettuate alcune ricerche ritenute utili all'espletamento della consulenza, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Messina- Ufficio Territorio Servizi catastali - ed l' Ufficio Urbanistica del Comune di S. Angelo di Brolo.-

*Sulla scorta degli accertamenti eseguiti per rispondere ai quesiti formulati si esprime quanto segue:*

a) **“Accertare e descrivere la consistenza dei beni oggetto di comunione ordinaria tra le parti in contesa e stimare di essi l'attuale valore venale;**

*Ubicazione e caratteristiche sommarie dell'immobile.*

Costituiscono oggetto di stima il seguente bene immobile:

1. appartamento tipo Duplex con ingresso autonomo, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato con annesso locale garage (Box), zona d'ingresso, locale sottoscala e scala interna (parte componente un complesso di edilizia residenziale convenzionata agevolata). Lo stesso edificato in zona perimetrale dello abitato di S. Angelo di Brolo, trova accesso al numero civico 9 della Augusto Daolio (ex Via San Michele) .-

Lo stesso confina: con la succitata strada pubblica da cui si accede, con appartamenti individuati ai sub 7 e sub 9 della particella 1507 e con area urbana alla particella 145 del fog. 13. L'intero fabbricato, comprendente detto bene, risulta essere realizzato: in virtu'della Concessione Urbanistica n° 19 del 10/10/1990 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al programma costruttivo della Contrada S.Michele, Concessione Edilizia n° 20 del 10/10/1990 per lavori di costruzione di 20 alloggi di edilizia convenzionate ex legge 457/1978 nel programma costruttivo della



Contrada S. Michele; blocco duplex da n° 12 alloggi e blocco a schiera con n° 8 alloggi, piani in elevazione 3 intestata a ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ Per detto complesso è stata data successiva Autorizzazione di variante per opere in corso n° P.E 3346/93 rilasciata in data 23/03/1994, per lavori di costruzione di 20 alloggi di edilizia convenzionate ex legge 457/1978 nel programma costruttivo della Contrada S. Michele; intestata a ~~\_\_\_\_\_~~, e Concessione Urbanistica n° 1 del 21/01/1994 di Variante alla Concessione Urbanistica n° 19/90 con inizio lavori in data 03/12/90 ed ultimazione degli stessi in data 31/03/1994. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 28/03/1995. Il progetto delle strutture, corredato dal progetto architettonico, è stato presentato all'Ufficio del Genio Civile di Messina, ai sensi per gli effetti della legge n° 64 del 02/02/1974 e dall'art.4 della legge n° 1086 del 05/11 /71, dal costruttore ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~, in data 29/01/1991 ed il relativo Nulla -Osta riporta il protocollo n° 2224 del 09/03/199. Il certificato di regolare esecuzione e relazione finale dei lavori eseguiti dalla ditta ~~\_\_\_\_\_~~ è stato rilasciato in data 22/02/1995. All' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Messina (ex catasto) detto immobile, nel Comune di S. Angelo di Brolo, si identifica nel seguente modo:

- l'appartamento al piano terra, primo e secondo, al foglio 13 particella 1507 sub 8 categ. A/2 cl. 6 di vani 7 con rendita €. 397,67; in ditta

~~\_\_\_\_\_~~, proprietà in regime di comunione dei beni (con ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~) e ~~\_\_\_\_\_~~



comunione dei beni (con \_\_\_\_\_), pervenute agli stessi in virtù dell'atto rogato dal notaio Giovanni Paderni di Messina in data 11/04/1995 con rep. N° 47215 e racc. n° 10442, ed ivi registrato in data 27/04/1995 al n° 384, e trascritto in Messina il 28/04/1995 ai n°11456/9753

#### INDAGINE URBANISTICA

Nel P.R.G. vigente approvato con D.Dir. n° 324 del 22/04/2005, così come delimitato con delibera di G.C. n° 79 del 06/07/2010 e successiva variante riguardante modifiche ed integrazioni alle N.T.A. ed al regolamento Edilizio approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed ambiente, Dipartimento Urbanistica con D.D.G. n° 86 del 18/04/2012, il tutto ricade in zone territoriali omogenee "B". La zona entro il quale ricade l'immobile in oggetto, risulta sottoposta a vincolo sismico (D.M. LL.PP. 23-09-1981, S= 9) ed a vincolo idrogeologico (R.D. n° 3267 del 30-12-1923) (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato) . -

#### DESCRIZIONE, CONSISTENZA E SUPERFICIE DELL' IMMOBILE

L'intera unità abitativa oggetto di stima risulta essere così costituita:

- al piano seminterrato da: una zona ingresso, un piccolo locale sottoscala adibito a wc-doccia, locale garage (box) e scala interna ;
- al piano terra da: un pranzo –soggiorno, una cucina, un wc, un balcone, una corte esclusiva di pertinenza;
- al piano primo da: un piccolo disimpegno, tre camere, un bagno, e due balconi.-

I tre livelli di piano sono collegati tra loro da una scala interna ( vedasi planimetria allegato "A5").-



L'unità abitativa occupa una superficie totale lorda , comprensiva dei muri perimetrali, pari a circa mq. 167,60 con una superficie scoperta occupata dai balconi pari a circa mq. 18.15, e da una corte esclusiva di pertinenza pari a circa mq. 29.70 . Le caratteristiche strutturali generali dell'intero fabbricato, comprendente l'unità abitativa immobiliare oggetto di stima sono le seguenti:

- struttura portante costituita da intelaiatura di travi e pilastri in c.a. ;
- solai di piano in latero-cemento;
- muratura di tamponatura e tramezzi eseguiti con laterizi forati a cassa vuota, di vari tipo e dimensione, con malta cementizia;
- intonaci interni al civile in scagliola di gesso;
- intonaci esterni eseguiti con malta cementizia e successivo strato terminale di finitura;
- copertura a tetto a due falde inclinate protette superiormente da un manto di coppi .

Relativamente alle caratteristiche di rifinitura dell'unità abitativa oggetto di stima si precisa che le stesse sono le seguenti:

- pavimentazione in parte in piastrelle di ceramica e, per altra, in cotto, con relative soglie in granito (rosa beta di Sardegna )
- infissi esterni in alluminio elettrocolorato bianco con persiane a stecche mobile;
- Infisso ingresso garage corredata da serranda a fasce metalliche;
- porte interne del tipo in legno tamburate ;
- impianto elettrico sottotraccia in norma con le disposizioni vigenti, comprensivo di interruttore salva-vita;



- allaccio idrico e condotta fognante regolarmente collegati alle condotte comunali;
- impianto di riscaldamento ad elementi radianti alimentato da caldaia a gas completo di termoconvettori in alluminio a parete;
- pavimentazione dei balconi costituita da piastrelle di ceramica colorata ;
- sia il vano bagno che quello w.c di servizio risultano essere completi di sanitari quali: vaso, lavabo, bidet, piatto doccia e vasca idromassaggi, e le pareti degli stessi rivestite con piastrelle in ceramica poste ad una altezza da pavimento pari a circa mt. 1.80 circa ed aventi dimensioni varie ;
- la scala interna,avente struttura in c.a., che collega i vari livello di piano, è rivestita in marmo e in legno. -

Le condizioni statiche dell'intero immobile, nel suo complesso, possono essere definite ottime. All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile è tenuto in buon stato di manutenzione. -

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate precedentemente, tenuto conto della ubicazione dell'immobile, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte e, inoltre, dello stato attuale di richiesta di mercato che, pur restando alto, in date recenti ha avuto un calo tale da determinare un abbassamento dei costi di vendita di immobili simili rispetto agli anni precedenti, sulla scorta di dati afferenti i prezzi di mercato in regime di libera contrattazione per vendita di immobili simili, escluse le valutazioni che risentono di particolari situazioni affettive ed ambientali, sono





locale garage mq. 37,00* €.	550,00.....	€.	20.350,00
Balconi	mq. 18.15* €.	300,00.....	€.
			<u>5.445,00</u>

Sommano €.

179.605,00

- b) Stabilire se i beni in comunione siano comodamente divisibili, senza apprezzabile pregiudizio dell'originario valore economico, in porzioni corrispondenti alle quote di comproprietà dei singoli condividenti e da ciascuno di questi vantaggiosamente utilizzabili, nel rispetto dei criteri fissati dall'art. 727 c.c.;**

Ciò posto, va preliminarmente rilevato, come già accertato, che l'unico bene costituente la comunione è rappresentato dall'appartamento di sette vani comprensivo di accessori, dislocato su tre livelli, con unica scala interna di collegamento, con annesso locale garage, sito in via Augusto Daolio n° 9 del Comune di S. Angelo di Brolo riportato in catasto urbano al foglio 13 particella 1507 sub 8 con rendita €. 397,67 .-

Lo scrivente ritiene che l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, *non sia comodamente divisibile* (né in parti uguali né in parti disuguali) in due unità immobiliari, per dimensioni e conformazione, laddove il frazionamento risulterebbe oneroso senza alcuna logica commerciale, sia sotto il principale profilo urbanistico che tecnico. Tutto ciò premesso, lo scrivente considera che la porzione fabbricativa in narrativa, per quanto sopra riportato e per caratteristiche e tipologia costruttiva, esprima la massima fruibilità ed appetibilità commerciale nell'attuale consistenza e stato di fatto in cui si trova.



- c) **Predisporre progetto di divisione adottando i criteri più razionali di divisione tenendo conto dell'eventuale istanza di assegnazione; curi il c.t.u. , con oneri a carico di tutte le parti in causa laddove necessario e possibile, la regolarizzazione anche urbanistica del bene.**

Tenuto conto della indivisibilità del bene immobile acquistato con atto del 11/04/1995 il sottoscritto CTU propone il presente progetto divisionale prevedendo l'assegnazione di un solo lotto, auspicando che uno dei quotisti liquidi l'altro per le rispettive quote evitando le ulteriori spese.

**GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE:**

**1) Conformità urbanistica edilizia:**

Dal raffronto eseguito, tra il sopra emarginato progetto e lo stato attuale, si sono riscontrate le seguenti difformità:

*Al piano Seminterrato :*

La zona d'ingresso a detta u.i. è stato resa più fruibile, in quanto è stato ottenuta per fusione del piccolo locale ad uso cantina; mentre , il vano sottoscala è stato adibito a locale doccia –wc.

Si precisa, inoltre che, al piano seminterrato nel locale garage non risulta collocato il serramento (porta d' ingresso) che delimita detto vano con la corsia di manovra, in quanto, in fase progettuale, quest'ultima, consentiva l'ingresso carrabile ad uso interno anche alle rispettive restanti u.i dell'intero complesso edilizio, ed in atto, invece, detta porzione di spazio di utilità comune (corsia di manovra), individuato al sub 13 della particella 1507 del fog. 13, risulta ad uso esclusivo a servizio di detto immobile, anziché ad uso collettivo.



*Al piano terra :*

L'ubicazione del vano porta interna, posto nella parete di mattoni forati di collegamento della zona pranzo-soggiorno e cucina, risulta spostato dalla previsione progettuale di circa mt. 1 in direzione ovest ; il relativo balcone, previsto nella zona retrostante del locale cucina, atteso che il terreno di corte retrostante è risultato a livello di piano dell'immobile, non è stato realizzato, così come i due gradini che avrebbero consentito l'accesso del vano pranzo-soggiorno con la relativa corte retrostante.

*Al piano primo :*

Le rispettive porte interne d'ingresso sia della camera da letto (soprastante la zona cucina) che quella del bagno, sono state realizzate nella zona corridoio, anziché dalle rispettive camere limitrofe, realizzando così ingressi autonomi per una maggiore fruibilità di detti ambienti, modificando, a tal fine, con rivestimento in legno parte della scala interna di collegamento (in modo principale nella zona di arrivo al piano primo e nel tratto di partenza).

### **Regolarizzazione Difformità Urbanistica**

Si precisa che dette difformità non hanno modificato né le superfici né i volumi, e pertanto, in applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - aggiornato con il Decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 127 - come recepito dalla L.R. n. 16/2016 del 10/08/2016, sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, con il solo scopo di raggiungere una perfetta conformità tra gli elaborati grafici approvati e lo stato dei luoghi mediante invio al Comune di S. Angelo di Brolo di CILA, corredata da elaborati grafici, relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata delle medesime sui dati catastali e di abitabilità.-



Per quanto attiene invece la difformità riscontrata nella zona garage, si dovrà procedere alla collocazione del serramento con le opere murarie connesse. Il costo per la regolarizzazione delle opere sotto il profilo urbanistico Amministrativo, sanzione, diritti di segreteria, spese tecniche, ecc, si può stimare in complessivi **€. 3.800,00**

## **2) Giudizio di Conformità catastale :**

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

diversa distribuzione degli spazi interni (relativa al posizionamento delle porte interne) per modifica grafica scala interna, rappresentazione del balcone non configurato sui luoghi, identificazione di piano e nuova toponomastica.

A maggiore chiarezza si precisa che dette difformità, di lieve entità, non danno luogo ad una maggiore e/o diminuzione rendita fiscale, ma sono necessarie solo al fine di una esatta rappresentazione grafico-catastale dei luoghi e quanto riportato urbanisticamente .

### **Regolarizzazione Difformità Catastale**

Il costo per la regolarizzazione delle opere sotto il profilo catastale con pratica Doc.Fa per diritti per competenze tecniche ecc, si può stimare in complessivi **€. 800,00.-**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE ATTUALE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

Per ottenere il definitivo valore di mercato dell'immobile occorre dedurre la spesa da sottoporre per la regolarizzazione, utile e non necessaria, amministrativa dell'immobile. Detta spesa ammonta ad **€. 4.600,00** ( di cui





Ritenuto di avere risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi dall'A.G.  
ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente  
relazione, ad espletamento del mandato conferitomi.

Patti,li 30/03/18

Il C. T. U.

(Geom. Antonino COSTANTINO)

