

TRIBUNALE DI CATANIA

Terza Sezione Civile

Procedimento:

Curatela fallimentare del fallimento [REDACTED] in persona del Curatore

Fallimentare Avv. Luca Bianchi

contro

R.G. n.5223/2021

Giudice: Dott. Mario Accardo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Antonino Belpasso

Ingegnere Edile

Via Monsignor Domenico Orlando n.14/N, 95126 Catania

Tel.392-2945290, PEC: antonino.belpasso@ingpec.eu

C.F.: BLPNNN87C16C351R



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Belpasso, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania alla posizione n.6613 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Catania nella Categoria "Edilizia-Urbanistica", è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento R.G. n.5223/2021 promosso dalla Curatela fallimentare del fallimento [REDACTED] in persona del curatore fallimentare Avv. Luca Bianchi, rappresentato e difeso dall'Avv. Rossana Vaccarisi, contro la sig.ra [REDACTED]

Nell'udienza del 23/03/2022, il giudice istruttore conferiva al sottoscritto CTU l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- 1) descrivere l'immobile di cui in citazione;
- 2) verificare l'insussistenza di irregolarità edilizie ed il possibile accoglimento di eventuali domande di sanatoria, nonché la conformità catastale ex art.29 legge n.52/1985, come modificato dal D.L. n.78/2010, conv. con legge n.122/2010;
- 3) determinare l'attuale valore del bene e la sua comoda divisibilità, predisponendo, in caso positivo, un progetto di divisione secondo le quote spettanti alle parti.

Inoltre il Giudice:

- **assegnava** il termine di sessanta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza per la redazione della relazione scritta e disponeva che la detta relazione venisse trasmessa dal consulente alle parti costituite entro il suddetto termine; fissava alla parti il termine di giorni trenta entro il quale trasmettere allo scrivente le proprie osservazioni sulla relazione; fissava al consulente ulteriori giorni trenta per il deposito in cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse;

- **autorizzava** alla nomina di consulenti di parte fino all'inizio delle operazioni peritali.

- **autorizzava** lo scrivente a prendere visione degli atti di causa e a servirsi di mezzo proprio;

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 07.07.2022 (ore 10:00), previo regolare avviso alle parti.

Nei giorni ed ore fissati lo scrivente si è recato sui luoghi oggetto di controversia, redigendo il verbale, sottoscritto dagli intervenuti, che si allega alla presente relazione, per farne parte integrante e sostanziale. Ulteriore approfondimento è stato condotto presso lo studio dello scrivente ed è consistito, principalmente, nel fare la valutazione del valore del seguente bene immobile: **Appartamento sito in Catania, via Vittorio Emanuele n.235, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69, particella 11, sub.6, categoria A/2, classe 7, 9 vani.**



Si precisa altresì che giorno 21.07.2022 lo scrivente CTU ha trasmesso la bozza di relazione di consulenza tecnica. Entro il termine fissato di giorni 30 non sono state ricevute osservazioni.

CIÒ PREMESSO

lo scrivente C.T.U, durante l'accesso sui i luoghi per cui è causa è stato edotto sugli avvenimenti pertinenti la controversia in oggetto e ha esaminato i documenti e gli atti e di conseguenza presenta la:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

che risulta così composta:

- Quesito n°1: Descrizione dell'immobile di cui in citazione.
- Quesito n°2: Verificare l'insussistenza di irregolarità edilizie e il possibile accoglimento di eventuali domande in sanatoria, nonché la conformità catastale ex art.29 legge n.52/1985 come modificato dal D.L. n.78/2010, conv. con legge n.122/2010.
- Quesito n°3: determinazione dell'attuale valore del bene e della sua comoda divisibilità, predisponendo, in caso positivo, un progetto di divisione secondo le quote spettanti alle parti.

ALLEGATI:

1. Verbale di giuramento
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali
3. Verbale di inizio delle operazioni peritali
4. Planimetria catastale dell'immobile accatastato al Foglio 69, Part. 11, Sub. 6
5. Visura catastale storica dell'immobile accatastato al Foglio 69, Part. 11, Sub. 6



Quesito n°1: Descrizione dell'immobile di cui in citazione

Il bene immobile oggetto della presente perizia, di proprietà per 1/2 del Dott. Sanfilippo Gaetano e per 1/2 di proprietà della Sig.ra [REDACTED], è sito in Catania, in Via Vittorio Emanuele n°235 e consiste in un appartamento per civile abitazione sito al secondo piano e composto da nove vani.

Lo stesso è accatastato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 69, particella 11, sub. 6 e confina a nord con Via Vittorio Emanuele, ad est con via Gagliani, a sud con altra proprietà (separata da intercapedine) e ad ovest con corpo scala e altra proprietà.

Tale abitazione è stata acquistata dai coniugi [REDACTED], data 20/01/2001 con atto di vendita rogato dal Notaio Salvatore Lazzara così come risulta anche dall'elenco intestati per l'immobile in oggetto del Portale dell'Agenzia delle Entrate.

Situazione aggiornata al : 06/07/2022

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: CATANIA Codice: C351
Foglio:69 Particella:11 Subalterno:6

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	MARINO MARIAROSA RITA nata a MAZZARINO (CL) il 21/07/1966	MRNMRS66L61F065T	Proprieta'	500/1000	
<input type="radio"/>	SANFILIPPO GAETANO nato a MAZZARINO (CL) il 18/10/1954	SNFGTN54R18F055L	Proprieta'	500/1000	

Lo stabile, che presenta quattro elevazioni fuori terra e nessun piano interrato, risulta presumibilmente essere stato realizzato nel 1924 e restaurato nel 1945 (come risulta da una scritta in rilievo presente nell'androne di ingresso); è stato quindi edificato con i metodi costruttivi dell'epoca, ossia struttura portante in blocchi di muratura con spessore della stessa di circa 70 cm.



Foto aerea dell'immobile oggetto della presente stima



Così come si evince dalla foto aerea, la copertura dell'immobile è del tipo a falde inclinate e presenta finitura con manto di coppi siciliani.

Gli infissi esterni sono in legno così come il portone di ingresso è in legno.

I prospetti su via Vittorio Emanuele (FOTO 1) e su Via Gagliano (FOTO 2) risultano intonacati con finitura superficiale color beige chiaro e definiti da cornici marcapiano in pietra calcarea a livello dei solai di interpiano. Tutti gli infissi sono delimitati da cornici in pietra; i balconi presentano pianale in pietra, sono sorretti da mensole in pietra e delimitati da ringhiera in ferro. La parte basamentale del fabbricato presenta zoccolatura in pietra lavica alta circa 100 cm.



Foto 1 – Prospetto su Viale Vittorio Emanuele e su Via Gagliani



Entrando nell'appartamento oggetto della presente stima ci si immette in un vano di ingresso cieco, posto sul lato ovest, che conduce, tramite porta, a tre stanze contigue adibite rispettivamente a salone e a sala da pranzo (Figure 2, 3 e 4) che si affacciano, a nord, sulla Via Vittorio Emanuele.



Figura 2 – Salone



Figura 3 - Salone





Figura 4 – Sala da pranzo

L'ultima di queste tre stanze, si affaccia anche sulla via Gagliani e immette in un disimpegno che dà accesso a un piccolo ripostiglio e ad altre stanze (di cui due con balcone e affaccio su Via Gagliani e due con finestra e affaccio sull'intercapedine) adibite rispettivamente a camere da letto e a bagno (Figure 6,7 e 8).



Figura 5 - Corridoio





Figura 6 – Camera da letto singola



Figura 7 – Camera matrimoniale



Figura 8 - Bagno



Vicino al bagno è presente la cucina (Figura 9) che si affaccia su terrazza nel lato sud (intercapedine – Figura 10). Da quest'ultima parte una piccola scala di larghezza pari a 60 cm che conduce ad un ammezzato.



Figura 9 - Cucina



Figura 10 – Terrazza esterna alla cucina



All'interno dell'ammezzato, avente altezza pari a 200 cm struttura costituita da un solaio in lame e tavelloni, è stato ricavato un wc separato dalla stanza con struttura in alluminio (Figure 11 e 12).

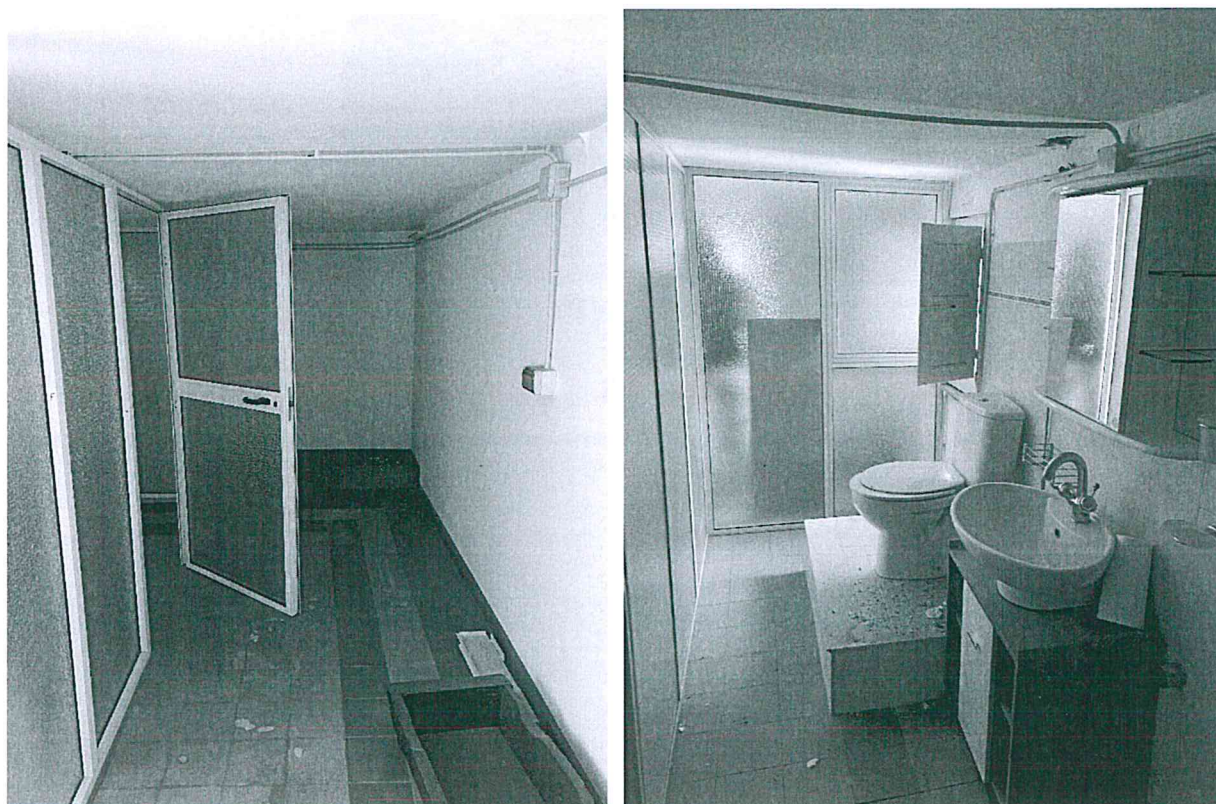


Figure 11 e 12 – Ammezzato in cui è stato ricavato un wc

Le porte interne sono in legno massello, in buono stato di conservazione, e i serramenti esterni presentano scuri in legno a tutta altezza.

L'intero appartamento è pavimentato con cementine di grande pregio (Figura 13) ad eccezione del bagno che presenta piastrelle in ceramica (Figura 8); la cucina è dotata di rivestimento in ceramica in corrispondenza del piano cottura. Tutti gli ambienti presentano carta da parati e le camere principali hanno soffitto con volta a padiglione e stucchi di notevole pregio (Figura 14).

L'altezza di interpiano è circa 5,40 nel punto più alto della volta ed eccezione della zona al di sotto del piano ammezzato, quale ad esempio la cucina, in cui l'altezza è pari a 2,95 m.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, sono presenti l'impianto idrico, l'impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia e in parte a vista e l'impianto di condizionamento con fan-coil e unità esterne installate sul pianale dei balconi.

È presente l'impianto anti-intrusione in corrispondenza del portone di ingresso dell'appartamento.



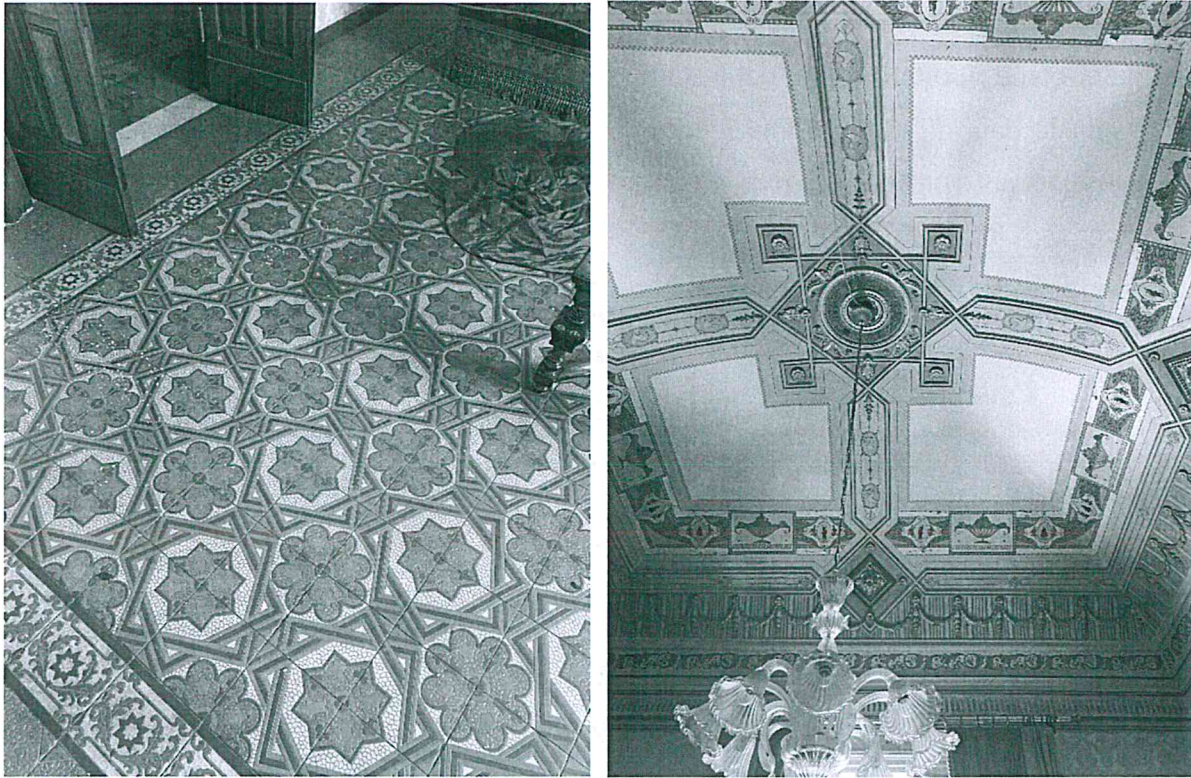


Figure 13 e 14 – Pavimenti e soffitti di grande pregio

Quesito n°2: Verificare l’insussistenza di irregolarità edilizie e il possibile accoglimento di eventuali domande in sanatoria, nonché la conformità catastale ex art.29 legge n.52/1985 come modificato dal D.L. n.78/2010, conv. con legge n.122/2010

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il PRG del Comune di Catania del 1964 classifica il fabbricato in oggetto in zona territoriale omogenea **A** (centro storico). In particolare, come riportato nelle Norme di Attuazione *“in detta zona sono ammessi solo gli interventi di restauro, di ripristino, di risanamento conservativo...”*.

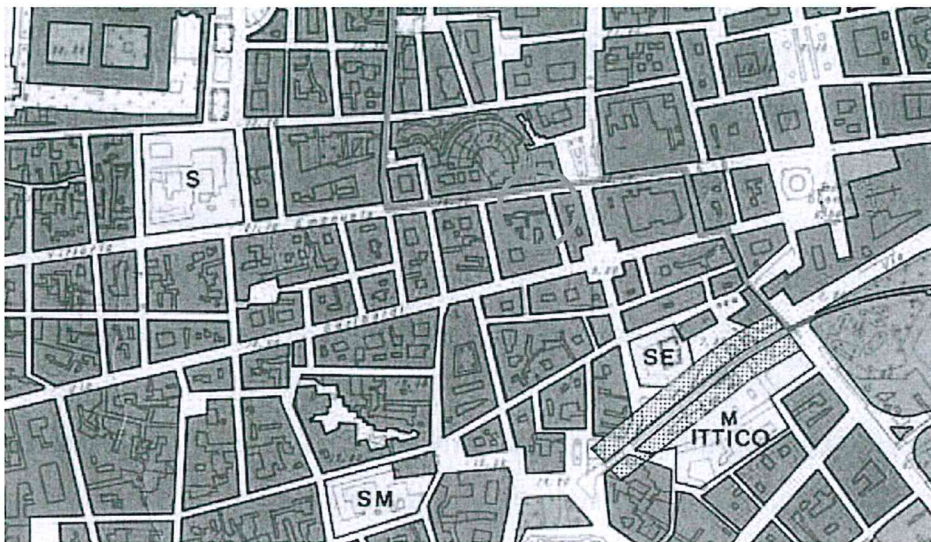


Figura 15 - Estratto P.R.G. Comune di Catania (CT) – Foglio 13



Come si vede dall'estratto del PRG di cui sopra, già nel 1964 l'edificio esisteva. Ciò è anche confermato, come riportato sopra, dalla scritta in rilievo presente nell'androne di ingresso del palazzo con la data di edificazione dell'immobile del 1924 (Figura 16) e dalla planimetria catastale redatta nel 1962 (Allegato 4).



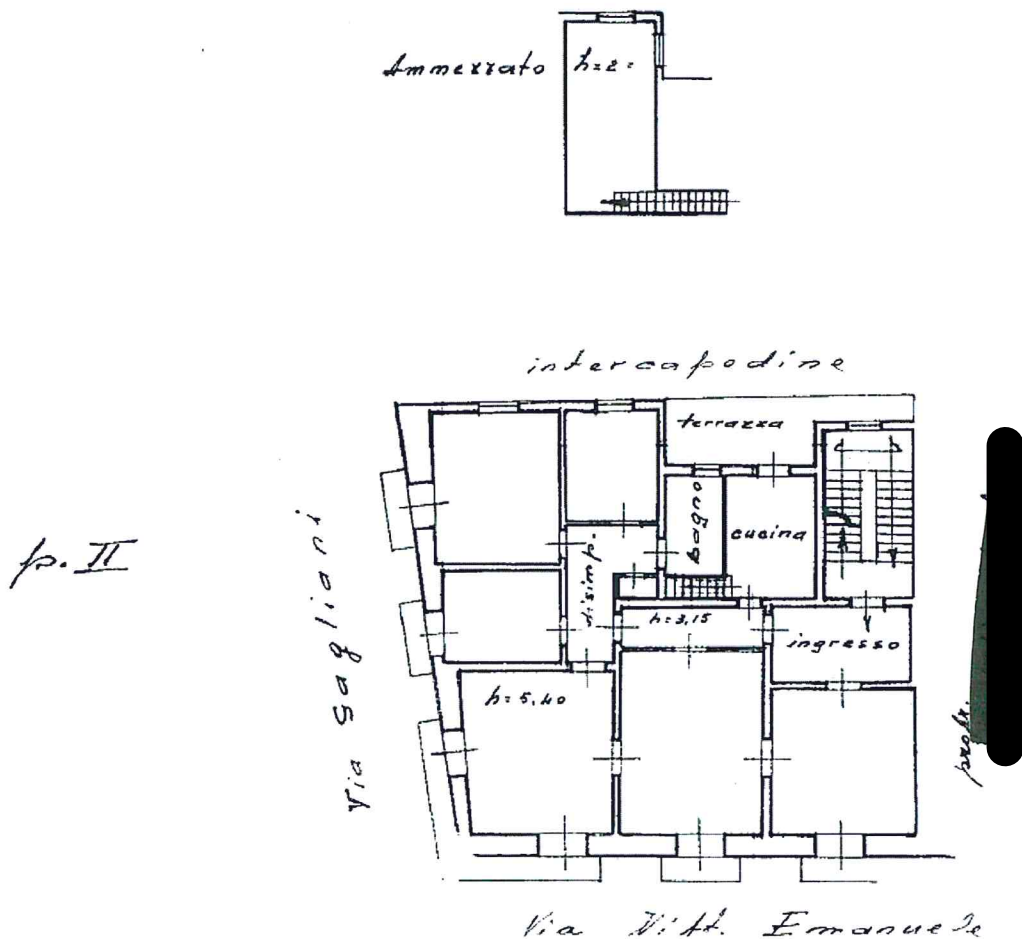
Figura 16 – Androne di ingresso con data di edificazione e ristrutturazione dell'immobile al di sopra del portone principale

Si può quindi affermare che tale immobile è **anteriore al 1967** e ai sensi e per gli effetti della legge 47/1985 nell'atto di compravendita è possibile tralasciare la menzione del titolo edilizio con un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà; tale dichiarazione veniva infatti resa nel già citato atto di compravendita rogato in data 21/01/2001, in cui la parte alienante affermava che *"ai sensi e per gli effetti della legge 47/1985, i lavori relativi all'unità immobiliare venduta sono stati iniziati in epoca anteriore all'01/09/1967 e che successivamente non sono intervenute modifiche per le quali era richiesta concessione edilizia e/o autorizzazione"*.

Per quanto riguarda la conformità catastale, lo scrivente CTU ha potuto constatare che emerge conformità tra la configurazione allo stato di fatto dell'immobile e la rappresentazione dello stesso negli atti depositati al Catasto, ad eccezione del wc realizzato in corrispondenza del



piano ammezzato e non presente in planimetria. Di conseguenza lo stesso rappresenta un'irregolarità edilizia facilmente sanabile mediante lo smontaggio e rimozione dei sanitari stessi e della struttura in alluminio amovibile che definisce tale ambiente.



Planimetria Catastale, Foglio 69, Particella 11, sub.6

Quesito n°3: determinazione dell'attuale valore del bene e della sua comoda divisibilità, predisponendo, in caso positivo, un progetto di divisione secondo le quote spettanti alle parti.

Premessa

Oggetto del mandato è quello di accertare il valore immobiliare del fabbricato sopra descritto. La presente valutazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, i quali saranno valutati nel loro complesso. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.



In particolare, tale valutazione viene eseguita tenendo conto di come si trova l'immobile nello stato attuale, se si riscontrano danni o degradi e se si rilevano abusi di qualsiasi tipo.

Consistenza: determinazione della Superficie Commerciale del fabbricato

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state ricavate da rilievo eseguito sul posto. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi di muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero (fino ad un massimo di 50 cm), mentre i muri in comunione sono stati computati al 50% (fino ad un massimo di 25 cm). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio (desunti dalla **Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**), le pertinenze alla superficie principale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Le consistenze di ciascun piano sono riportate nella tabella riepilogativa che segue:

IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA mq
Vani principali e accessori	198,60	1,00	198,60
Ammezzato (altezza inferiore ai 2,40 m)	22,00	0,15	3,30
Balconi	29,50	0,25	7,40
TOTALE mq			209,30

La superficie commerciale dell'intero appartamento viene calcolata pari a **209,30 mq**. Su tale superficie verrà stimato il valore del bene.

Stato di conservazione dell'immobile

Complessivamente il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione abbastanza buono; entrambi i prospetti sono ben tenuti a parte qualche manifestazione visibile del degrado sulle cornici esterne.

Per quanto riguarda l'interno dell'appartamento, anche questo si trova in buono stato di conservazione ad eccezione dei serramenti esterni in legno che necessiterebbero di restauro e di qualche finitura ormai degradata. In generale le finiture interne e gli infissi interni sono pregevoli.



Indagini di mercato

Nel merito della stima attuale dell'immobile in oggetto si è proceduto ad applicare il **metodo diretto sintetico comparativo**. Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene analogie maggiori. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore.

Indagini dirette

Scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile aventi caratteristiche simili a quelle dell'appartamento in oggetto di un edificio, all'interno del Comune di Catania nella zona della Via Vittorio Emanuele. I dati di mercato relativi alle compravendite di cui si dispone e che sono stati posti a base della presente valutazione possono essere sintetizzati nella tabella che segue.

TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PREZZO DI VENDITA €	PREZZO UNITARIO €/mq
RESIDENZA	Via Vittorio Emanuele	85	190.000,00	2235
RESIDENZA	Via Vittorio Emanuele	300	375.000,00	1250
RESIDENZA	Via Vittorio Emanuele	290	365.000,00	1260
RESIDENZA	Via Vittorio Emanuele	85	225.000,00	2647
RESIDENZA	Via Vittorio Emanuele	220	365.000,00	1660

Effettuando la media aritmetica dei dati sopra riportati, è possibile ricavare che ad oggi il valore medio unitario per la tipologia edilizia residenziale è pari a 1810 €/mq.

Borsini immobiliari – secondo semestre del 2021

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazione analoga a quella in esame, si sono estrapolati e rappresentati in tabella i dati relativi al Comune di Catania – Fascia B1 ove è ubicato l'immobile in esame desunti dai più accreditati borsini immobiliari relativamente al secondo semestre del 2021 (Fonte OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare).



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sanguiliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università, Piazza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	600	900	L
Autorimesse	NORMALE	900	1350	L
Box	NORMALE	1100	1650	L

TIPOLOGIA	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		
		Min	Max	Medio
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	1675

Determinazione dei valori unitari (metodo diretto)

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate, si può concludere che per quanto concerne le residenze, i valori unitari desumibili dalle compravendite o dalle offerte di vendita sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori, ed effettuando la media aritmetica dei dati sopra riportati è possibile ricavare il valore medio unitario.

$$V_{\min} = 1675 \text{ €/mq} \quad V_{\max} = 1810 \text{ €/mq} \quad V_{\text{medio}} = 1742 \text{ €/mq}$$

Stima del valore: stima per punti di merito con applicazione del modello moltiplicativo

Tale metodo si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano pertanto dei coefficienti correttivi k_i (punti di merito) del prezzo di mercato unitario medio, in funzione delle caratteristiche suddette. Il generico coefficiente k_i può essere maggiore di 1 se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori alla media, minore



di 1 se il bene presenta caratteristiche inferiori alla media o infine uguale ad uno se nella media. Il prodotto K dei vari k_i presi in esame prende il nome di "coefficiente di differenziazione".

Il valore di mercato "V" ponderato si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per il coefficiente di differenziazione K.

Definito il valore di mercato sarà necessario moltiplicare il valore di mercato ponderato (definito per mq) per la Superficie Commerciale dell'immobile come definita al paragrafo precedente della presente relazione.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO	
CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Vetustà: Edificio che ha più di 50 anni	0,95
Finiture: di pregio	1,15
Servizi igienici: uno solo	0,95
Impianti tecnologici	1,00
Affacci esterni: Terrazza e balconi	1,00
Tipologie di infissi e stato di conservazione	0,98
Posizione: Centrale	1,15
Panoramicità	1,00
Presenza di degradi diffusi	0,95
Distribuzione degli spazi	0,95
Totale	1,05

Essendo $K > 1$, il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori alla media.

Pertanto, il VALORE UNITARIO PONDERATO è pari a:

valore del bene medio di riferimento (€/mq) * K = $1742,00 * 1,05 = 1829,00 \text{ €/mq}$

IL VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA SITO IN VIA VITTORIO EMANUELE n. 235 e CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 69, PARTICELLA 11, SUB 6 risulta pertanto pari a:

valore unitario ponderato (€/mq) * superficie commerciale del bene oggetto di stima (mq) =

VALORE DEL FABBRICATO: $1829,00 \text{ €/mq} * 209,30 \text{ mq} = 382.810,00 \text{ €}$

A tale valore bisogna sottrarre i costi necessari per ripristinare i luoghi dalle opere non regolari e nello specifico:

- 1) Rimozione sanitari e struttura in alluminio: € 600,00

VALORE NETTO DEL FABBRICATO: $382.810,00 \text{ €} - 600,00 \text{ €} = 382.210,00 \text{ €}$



Progetto di comoda divisibilità del bene

In considerazione del fatto che all’interno dell’appartamento è presente un solo wc (il secondo, realizzato nell’ammezzato rappresenta un’irregolarità edilizia), che il fabbricato presenta struttura in muratura portante e soffitti voltati, che è impossibile modificare la distribuzione degli ambienti interni e che quest’ultima è caratterizzata dal fatto che le stanze principali sono tutte collegate tra di loro con porte interne, l’opinione dello scrivente CTU è che **non è fattibile un progetto di comoda divisibilità interna per l’appartamento in questione.**

4. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

In conclusione, per quanto riguarda la risposta ai quesiti chiesti dal Giudice nell’udienza del 23/03/2022, nella presente relazione scritta:

- 1) È stato **individuato e descritto l’immobile di cui in citazione.**
- 2) È stata **accertata**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, la **conformità catastale della planimetria evidenziando le piccole difformità presenti da regolarizzare.**
- 3) È stato **valutato l’attuale valore del bene** chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata dallo scrivente, scorporando a parte i costi necessari per ripristinare i luoghi dalle opere edili non regolari. È stato inoltre spiegato il motivo per il quale, a parere dello scrivente, non è possibile effettuare un progetto di comoda divisibilità del bene.

QUADRO DI RIEPILOGO

	VALORE STIMATO	IMPORTO PER REGOLARIZZAZIONE	VALORE EFFETTIVO
IMMOBILE FOGLIO 69, PART. 11, SUB. 6	€ 382.810,00	€ 600,00	€ 382.210,00

Il Consulente Tecnico d’Ufficio
f.to Ing. Antonino Belpasso

