



CAUSA CIVILE N. 289/2017

ITALFONDIARIO SPA

Contro

+ 9

GIUDICE: DOTT. Andrea Illuminati

Nota al deposito

Si annota che al 27-02-2018 non è pervenuta alcuna osservazione delle Parti alla relazione trasmessa a mezzo PEC in data 03-01-2018; pertanto la stessa viene riportata e depositata integralmente.

Agrigento, lì 27-02-2018

Il CTU arch. Elettra Curto



TRIBUNALE DI AGRIGENTO CAUSA CIVILE N. 289/2017 R.G.

ITALFONDIARIO SPA

Contro

GIUDICE: DOTT. ANDREA ILLUMINATI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che:

- In data 30/10/2017 la scrivente Arch. Elettra Curto nata ad Agrigento il 13/06/1983 con studio tecnico in Agrigento nel Viale della Vittoria n. 239, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1411, riceveva incarico dal G.I. Dott. Andrea Illuminati in riferimento alla causa in oggetto al fine di rispondere ai quesiti sotto indicati:
1. *in base alla documentazione prodotta dalle parti ed alle opportune indagini presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II., verifichi l'attuale appartenenza degli immobili in oggetto alle parti in causa, specificando la misura per ciascuna quota ;*
 2. *descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
 3. *valuti la comoda divisibilità degli immobili oggetto di causa;*
 4. *in caso di risposta positiva predisponga un progetto di divisione con eventuali congruagli in denaro;*
 5. *ove l'immobile non risulti invece comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto a sostegno della valutazione effettuata;*
 6. *rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità;*



RIPOSTE AI QUESITI ORDINATI DAL GIUDICE

1. *in base alla documentazione prodotta dalle parti ed alle opportune indagini presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II., verifichi l'attuale appartenenza degli immobili in oggetto alle parti in causa, specificando la misura per ciascuna quota ;*

In base alle indagini effettuate presso i pubblici uffici il bene in oggetto è ubicato in via delle Favole n.6 Agrigento, Villaggio Peruzzo ex contrada Carbonara, e censito al NCEU al foglio 160 particella 1621 cat. A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani rendita € 746,28, piano secondo.

L'immobile risulta oggi di proprietà delle ditte sotto indicate con le rispettive quote di possesso:

1. XXXXXXXXXX codice fiscale

quota 166/1000

2. XXXXXXXXXX codice fiscale

quota 166/1000

3. XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX ta

334/1000

4. XXXXXXXXXX e fiscale

quota 167/1000

5. XXXXXXXXXX e fiscale

quota 167/1000

I precedenti proprietari dell'unità immobiliare sono indicati nelle ditte:

1. XXXXXXXXXX fiscale

166/1000

2. XXXXXXXXXX codice fiscale

uota 166/1000

3. XXXXXXXXXX codice fiscale

ota 167/1000 in regime di comunione dei beni con

;



4. _____ e _____

quota 167/1000 in regime di comunione dei beni con

5. _____ codice fiscale _____

quota 167/1000

6. _____ codice fiscale _____

quota 167/1000.

In virtù della pubblicazione del testamento olografo del de cuius _____ la sig.ra _____

_____ inventa proprietaria della quota di 334/1000 dell'unità immobiliare (si precisa che come da testamento vengono esclusi i figli dalla eredità dell'immobile). A seguito del testamento olografo è stata formulata regolare successione e voltura del bene, come si evince dalle risultanze catastali.

I signori _____ codice fiscale _____ la _____

codice fiscale _____ e _____ codice fiscale _____

codice fiscale _____ codice fiscale _____

_____ erano divenuti proprietari dell'immobile oggetto di perizia in virtù dell'atto notarile del 04/05/1978 rogato dal Notaio Francesco d'Angelo rep. 43381 trascritto in Agrigento alla CCRR.II il 30/05/1978 avendo acquisito la proprietà in parti uguali dai signori _____

Le ditte individuate dalla visura catastale _____ AG0132892 del 16/11/2017 restituiscono le quote di proprietà afferenti a ciascuna ditta indicata.

2) *descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*

L'unità immobiliare oggetto di studio fa parte di un maggiore edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra, costituito da magazzini al piano terra e due unità immobiliari a piano. La sagoma del fabbricato risulta L e tale geometria consente una esposizione libera delle componenti unità immobiliari per tre lati.

La struttura del fabbricato è in cemento armato e solaio in latero cemento, la compagnatura esterna in laterizio.



Le condizioni generali del fabbricato sono discrete, non riporta nessuna rifinitura di pregio, ma rappresenta l'edilizia economica dell'epoca di costruzione, fine anni settanta. Perimetralmente l'edificio si trova su spazio condominiale delimitato su tre lati da muretto di recinzione e rete metallica. Il prospetto principale su via delle Favole è caratterizzato dalla presenza di uno spazio condominiale carrabile asfaltato, via di accesso anche ai magazzini al piano terra.

L'edificio è carente di strato di finitura, e si trova in una posizione di pregio per il mercato immobiliare della provincia, trovandosi vicino la zona turistico balneare di San Leone e in un villaggio caratterizzato dalla presenza di innumerevoli servizi per gli abitanti (farmacia, market, panifici, posta, etc..).

L'edificio è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, ma per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47 del 1985 in data 07/02/1987.

Urbanisticamente l'edificio ricade in vincolo paesaggistico, zona tutelata ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 42/04 – D.M. 16/05/1968 e D.M. 07/10/1971, e vincolo sismico come si costata dalla consultazione del Piano Regolatore vigente per il Comune di Agrigento.

E' in corso sia presso il Comune di Agrigento che presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento l'iter autorizzativo per l'ottenimento della Concessione edilizia in Sanatoria.

Il CTU precisa che necessita il nulla osta della Sovrintendenza (e relativo pagamento della sanzione dovuta ex art. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004) ed il successivo pagamento delle oblazioni per rendere urbanisticamente conforme l'unità immobiliare e potere supporre una vendita dell'unità immobiliare. Si precisa che prima della regolarizzazione della unità immobiliare non è consentito nessun intervento di manutenzione/ristrutturazione/divisione dell'unità immobiliare secondo la norma in materia.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova ubicata al secondo piano (piano intermedio) e risulta libera sui lati sud, est (via delle Favole) ed ovest. Il lato nord risulta confinante con il vano scala ed appartamento complanare. L'appartamento risulta in parte rifinito ed in parte grezzo.

L'appartamento occupa una superficie commerciale di mq 205 ed una superficie residenziale di 167 mq, di cui la porzione rifinita ha una superficie utile interna pari a 100,93 mq sui con un'altezza di 2,87 m, la porzione grezza ha una superficie di 65,91 mq con un'altezza di m 2,97.



Alle due porzioni si entra da porta di accesso dalla scala condominiale, tramite un piccolo disimpegno si accede alle due singole porzioni.

La porzione grezza è costituita da due vani rispettivamente di mq 26,45 e mq 36,60 ed un vano di mq 2,86. Dal vano di dimensione maggior si accede ad un balcone di mq 8,35. Tutti i vani hanno aperture dirette con l'esterno e quindi aereazione naturale con l'esterno, sono inoltre dotati di adeguato rapporto aeroilluminante.

La porzione rifinita dell'appartamento, oggi a reddito, (come si evince da verbale di sopralluogo) è composta da ingresso di mq 19,21 che disimpegna in maniera funzionale ed indipendente i vani così distinti in senso orario: soggiorno di mq 19,18, camera di mq 20,00 con annesso balcone di mq 4,20, bagno 5,40, cucina di mq 16,00 con balcone di mq 9,57, camera di mq 15,27 con annesso balcone di mq 7,28 e ripostiglio di mq 2,00. L'appartamento risulta avere superficie aeroilluminante adeguata esposta sui lati nord-sud ed ovest.

La pavimentazione interna è in monocottura ed il rivestimento del wc in ceramica, le finiture non sono di pregio, e nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento è classificabile discreto.

Gli infissi interni sono in legno tamburato così come la porta di caposcala. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato di colore bianco, non a taglio termico, vetri a vetro singolo e serrande in plastica.

Sono presenti gli impianti tecnologici necessari all'attuale destinazione, come impianto di smaltimento acque reflue, impianto idrico, con approvvigionamento mediante vasca interrata nello spazio condominiale, impianto elettrico, non risulta l'impianto termico. E' dotato di boliler elettrico ad accumulo per gli usi igienico sanitari.

I balconi sono pavimentati e protetti da ringhiera metallica verniciata. Non è presente nessuna certificazione ai sensi della normativa vigente per gli impianti presenti e il CTU non ha visionato il certificato di autorizzazione allo scarico e contratto idrico con l'Ente che gestisce il servizio idrico per la città di Agrigento. La stessa non reputa opportuno reperire copia, in quanto gli attuali proprietari avranno l'onere di produrli al Comune di Agrigento per la conclusione dell'iter autorizzativo di ottenimento della concessione edilizia in sanatoria.

Si allega documentazione fotografica e rilievo dell'unità immobiliare, e rilievo planimetrico.



DIFFORMITA': Il rilievo ha evidenziato delle difformità, classificabili come diversa distribuzione degli spazi interni, all'interno dell'unità immobiliare rispetto alla documentazione catastale agli atti.

I vincoli giuridici che gravano sull'unità immobiliare sono:

- l'iscrizione nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo del 29/08/2012, iscritta il 19/10/2012 ai nn. 20403/1277 a _____ vo Soc. Coop. con sede Rovigo gravante sulla quota di 1/6 sull'immobile;
- - atto di pignoramento immobiliare del 04/08/2014 n. 4619 Tribunale di Agrigento trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 19/09/2014 ai nn.16451/12910 a favore di Italfondiaro S.P.A. con sede in Roma gravante sulla quota di 2/6 sull'immobile;

I vincoli giuridici sull'immobile scaturiscono dal credito dei Sigr

_____ a ad Agri; _____ trambi
residenti in Ruina (FE) v _____ qualità di gar _____ del
_____ residente in Via delle Favole n.6 – Agrigento.

I Signori _____ comproprietari dell'appartamento
ciascuno per 1/6, per un totale di 1/3 dell'intero immobile.

3) *valuti la comoda divisibilità dell'immobile oggetto di causa;*

L'unità immobiliare è costituita da un solo accesso dal vano scala , un disimpegno permette l'accesso alla quota parte grezza e nella quota parte rifinita.

Pertanto, in relazione alla distribuzione interna, si può valutare il bene in oggetto divisibile come gli stessi proprietari hanno reso. Impossibile è ipotizzare la divisione dell'immobile in tre parti (si ricorda che i creditori/comproprietari dell'appartamento hanno diritto di proprietà solo per 1/3 del totale).

La porzione rifinita ha già ben evidenziata la destinazione d'uso dei singoli vani.

Si potrebbe ipotizzare una suddivisione per i vani come da disegno planimetrico allegato, andando a realizzare un piccolo appartamento dotato di camera da letto, cucina e bagno. I metri quadri per ogni vano soddisfano i requisiti minimi imposti dai regolamenti comunali.

Il CTU precisa che nell'ipotizzare una divisione dell'appartamento in due unità abitative la stessa dovrebbe essere preceduta dal permesso da parte del Comune di Agrigento, con il relativo



pagamento degli oneri di costruzione (oltre al supporto di un tecnico abilitato per la presentazione della documentazione presso l'Ufficio Tecnico sezione urbanistica) e la successiva procedura di aggiornamento catastale (procedura docfa con la derivazione di due unità immobiliari con il relativo pagamento di 50,00€ per ogni unità immobiliare derivata oltre le spese tecniche).

Si precisa che qualsiasi ipotesi di divisibilità dell'unità immobiliare non può essere presa in considerazione se non dopo avere reso urbanisticamente sanato l'immobile oggetto .

4) in caso di risposta positiva predisponga un progetto di divisione con eventuali congruagli in denaro;

Il CTU ritiene divisibile l'unità immobiliare. Dai disegni grafici predispone il progetto di divisione in due unità derivate, la prima come si trova allo stato del sopralluogo, e la seconda unità derivata, ad oggi grezza, che dovrà essere dotata di impianti idrico sanitario. L'unità derivata dovrà avere un vano adibito a wc, uno a cucina e uno a camera da letto, per soddisfare i requisiti minimi di abitativi secondo le norme vigenti in materia.

Il CTU assegnerà a ogni ditta la relativa quota in denaro in una ipotetica vendita delle unità immobiliari, partendo da un criterio congruo di stima immobiliare. Il metodo di stima immobiliare utilizzato è quello sintetico.

Le fonti che il CTU ha reputato di consultare sono il Catasto, Conservatoria dei registri Immobiliari del Comune di Agrigento, Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del mercato immobiliare.

Il valore commerciale di un immobile nella zona omogenea di studio è valutabile intorno a 1.300 €/mq.

Nella valutazione dell'immobile devono essere apportate le correzioni parametriche per lo stato dell'immobile:

- stato di conservazione 0,95
- porzione rifinita e grezza 0,9
- assenza di prospetto 0,9

Il CTU stima il valore commerciale dell'immobile nella sua globalità in € 1000,00 €/mq.

Al valore dell'immobile devono essere decurtate le spese di sanatoria.



Le spese per l'ottenimento della Concessione edilizia in sanatoria sono stimate:

1. Sanzione ex art.167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 applicata per tramite della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento è pari a € 9.583,83
2. Oneri concessori e oblazione per condono edilizio ai sensi della L47/85 è pari ad € 5093,00
3. Spese tecniche per iter autorizzativo presso gli Enti stimati in 1.500,00
4. Spese tecniche e oneri per il progetto di scissione immobiliare stimati in € 3.500 ,00
5. Spese tecniche e oneri per adeguamento catastale per scissione immobiliare € 500.00

Sommano € 20.176,83 che incidono in 98,90 €/mq (oneri per la sanatoria e oneri per eventuale divisione in due sub unità immobiliari)..

Il computo delle superfici per l'intera unità immobiliare è:

1. superficie utile interna mq 166,74
2. superficie lorda mq 189,30
3. superficie utile non residenziale mq 29,40

Totale superficie commerciale mq $189,30 + 29,40 * 0,50 =$ mq 204

Si stima un valore commerciale per l'intera unità immobiliare di €/mq 1.000.

Il valore per l'intera unità immobiliare è pari a € 204.000,00, a tale somma devono essere detratte le spese di sanatoria: € 187.323,20

Nell'ipotesi di creazione di due unità immobiliari si procederà alla stima di due lotti.

Lotto 1 – appartamento rifinito

Il computo delle superfici per l'intera unità immobiliare è:

superficie utile interna mq 100,93

superficie lorda mq 104,00

superficie utile non residenziale mq 21,05

Totale superficie commerciale mq $104,00 + 21,05 * 0,50 =$ mq 114,52

Si stima un valore commerciale per la porzione dell'unità immobiliare rifinita pari a mq 1.053, da cui si detraggono 98,90 €/mq per le spese di sanatoria e tecniche.

Il valore commerciale della porzione rifinita è stimata in:

€/mq $954,10 * 114,52$ mq = € 92.590,78



Lotto 2 – appartamento grezzo

Il computo delle superfici per l'intera unità immobiliare è:

superficie utile interna mq 65,91

superficie lorda mq 61,00

superficie utile non residenziale mq 8,35

Totale superficie commerciale mq $61,00 + 8,35 * 0,50 =$ mq 65,17

Si stima un valore commerciale per la porzione dell'unità immobiliare rifinita pari a mq 702,00, da cui si detraggono 98,90 €/mq per le spese di sanatoria e tecniche.

Il valore commerciale della porzione rifinita è stimata in:

€/mq $603,10 * 65,17$ mq = € 39,307,04

In termini monetari la quota di appartenenza:

UNICO LOTTO - € 187.323,20		
	Quota di possesso	Valutazione/compenso
	166/1000	€ 31.095,65
	166/1000	€ 31.095,65
	334/1000	€ 62.565,94
	167/1000	€ 31.282,97
	167/1000	€ 31.282,97

Quota creditori: € 62.565,94.

Quota residua: € 124.757,20



LOTTO 1 (porzione rifinita) - € 92.590,78		
	Quota di possesso	Valutazione/compenso
	166/1000	€ 15.360,07
	166/1000	€ 15.360,07
	334/1000	€ 30.952,32
	167/1000	€ 15.462,66

Quota creditori: € 30.952,32.

Quota residua: € 61.665,46

LOTTO 2 (porzione grezza) - € 39.307,04		
	Quota di possesso	Valutazione/compenso
	166/1000	€ 6.524,97
	166/1000	€ 6.524,97
	334/1000	€ 13.128,55
	167/1000	€ 6.564,27
	167/1000	€ 6.564,27

Quota creditori: € 13.128,55.

Quota residua: € 26.178,49

5) ove l'immobile non risulti invece comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto a sostegno della valutazione effettuata;

Come detto nel punto 3. l'unità immobiliare ad oggi ha i requisiti igienico sanitari per potere presupporre un frazionamento dell'unità immobiliare in due unità derivate, oltre la possibilità di potere essere venduto in un unico lotto.



6) *rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità;*

Per l'unità immobiliare è stata presentata giusta domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L 47/85. Lo stesso edificio risulta vincolato ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 42/04. L'edificio, così come l'appartamento in oggetto, ha i requisiti per potere essere oggi regolarizzato con l'ottenimento della concessione edilizi in sanatori, senza l'ottenimento della quale non è possibile richiedere agli Enti preposti progetto di scissione immobiliare per l'ottenimento di due unità abitative.

Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico conferito;

Si allegano:

Verbale di sopralluogo;

Documentazione fotografica;

Planimetria con stato di fatto.

Planimetria con progetto di divisione.

Agrigento 27/02/2018

Arch. Elettra Curto



Allegati :

Verbale di sopralluogo del 07-11-2017



Allegati:

Rilievo fotografico



Foto n 1 (salotto)



Foto N 2 (camera da letto)

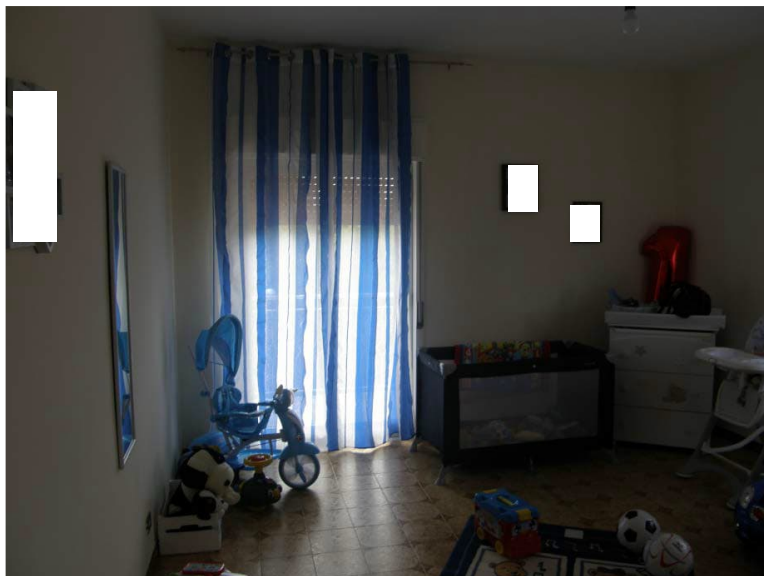


Foto N 3 (particolare infissi e ringhiera balcone)



Foto N 4+5 (particolare portone edificio e porta ingresso)



Allegati :

Planimetria stato di fatto

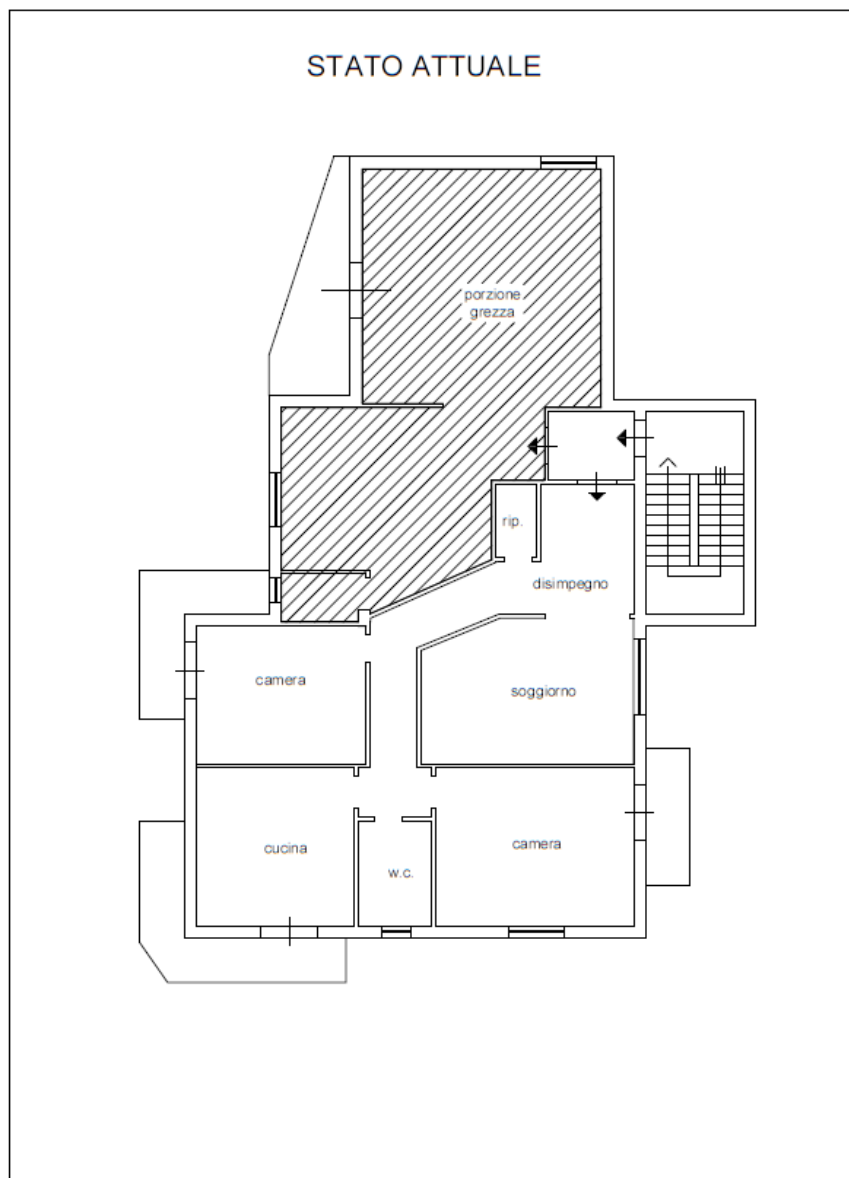


Foto N6(porzione grezza)

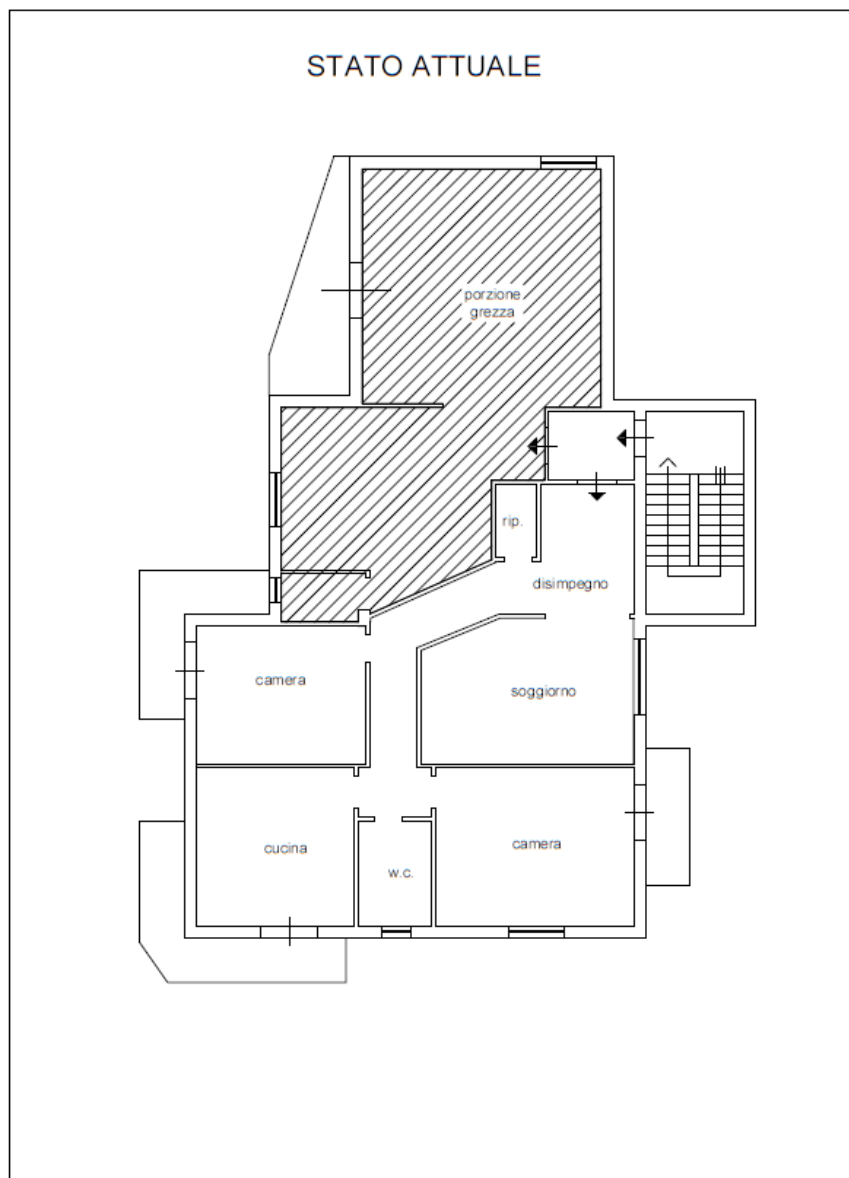


Foto N 7 (porzione grezza)



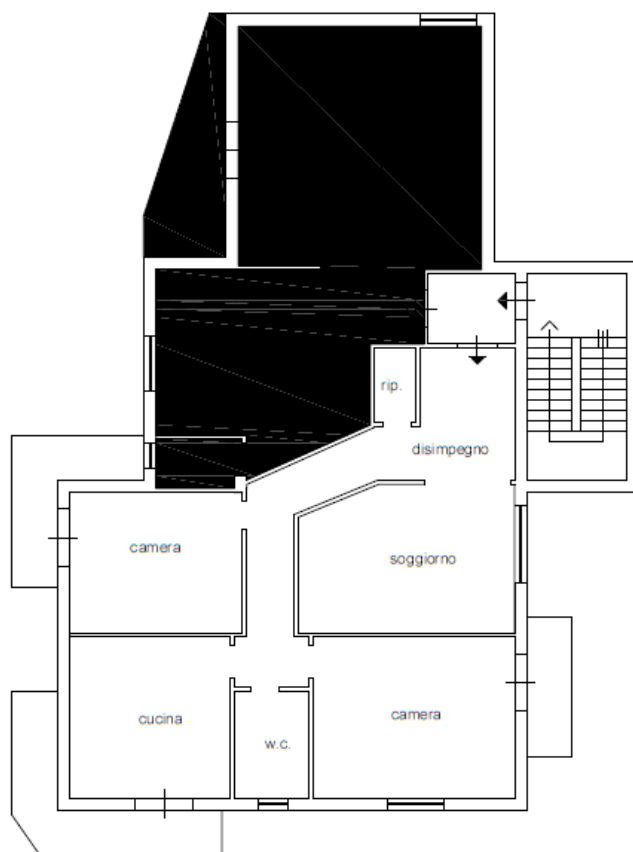
Allegati :

Planimetria stato di fatto



Allegati :

Planimetria progetto divisione lotto 1



Planimetria progetto divisione lotto 2

