



mm

Ing. N. M. Cannizzaro
Servizi di Ingegneria e Architettura

Tribunale di Gela

Sezione AA.CC.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

C.c. n.

n. 464/2017 RGAC

Promosso da

CROSS FACTOR SPA

P.IVA: 09490900157

(Avv. Schiavone, Allievi e Cipolla)

Contro

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri di Caltanissetta al n. 717, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice del Tribunale Civile di Gela nella causa civile n. 464/2017 RGAC, indicata in oggetto, risponde come in appresso.

Sommario

Quesito 1 [originario]	2
Quesito 2 [da udienza del 27.11.2023]	2
Immobili oggetto di causa	2
Osservazioni preliminari.....	3
1.0 IMMOBILI IN VIA PARNASO.....	4
2.0 IMMOBILI IN VIA TEVERE	9
Risposte ai quesiti	11

Quesito 1 [originario]

Quantificare i valori rispettivamente dell'intero e delle quote nonché i costi dell'eventuale frazionamento indispensabile ad una divisione in natura e predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti con eventuali conguagli in denaro applicando i criteri previsti dall'art.727 c.c..

Qualora i beni non siano comodamente divisibili fornisca adeguata spiegazione di detta indivisibilità.

Quesito 2 [da udienza del 27.11.2023]

Il giudice ad integrazione dell'incarico conferito dispone che preliminarmente il CTU mediante esame del fascicolo di esecuzione se i beni pignorati appartenevano ad entrambi i coniugi in regime di comunione legale diversamente proceda se possibile alla divisione formando due quote accerti.

Immobili oggetto di causa

1. Locale piano terreno sito in Gela via Tevere 46, in catasto al fg. 188, p.lla 107/2 Ctg A/5 ed $\frac{1}{2}$ della quota indivisa del locale di piano terreno sito in Gela, via Tevere 50, in catasto al fg. 188 p.lla 107/1, Ctg A/5 per superficie di mq 61;
2. $\frac{1}{2}$ della quota indivisa del locale sito in Gela via Tevere 48, in catasto al fg 188 p.lla 107/3;
3. $\frac{1}{2}$ della quota indivisa del locale sito in Gela via Parnaso 23, in catasto al fg 142 p.lla 851/1;
4. $\frac{1}{2}$ della quota indivisa del locale sito in Gela via Parnaso 23, in catasto al fg 142 p.lla 851/2;
5. $\frac{1}{2}$ della quota indivisa del locale sito in Gela via Parnaso 23, in catasto al fg 142 p.lla 851/3;

di proprietà per 1/2 del sig.
nonché il bene che la sig.ra

e per la restante parte di proprietà di
è deceduta lasciando come eredi i figli

Osservazioni preliminari

In risposta al quesito 2 si rileva preliminarmente che tutti i cespiti appena elencati, con l'esclusione della sola particella 107 sub. 2 (in piena proprietà di _____), appartenevano ai coniugi _____ (oggi deceduti), per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno, in regime di comunione legale dei beni. Ciò non si evince dal fascicolo dell'esecuzione immobiliare ma dalla consultazione delle trascrizioni dei titoli di proprietà estratti dall'Agenzia delle Entrate (v. allegati).

Nello specifico gli immobili sopra elencati ai punti da 3 a 5, costituiscono nell'insieme un piccolo edificio a tre elevazioni fuori terra, di cui si dirà nel proseguo, realizzato su appezzamento di terreno acquistato dai coniugi _____, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Palmieri di Gela il 21.01.1980 e trascritto giorno 8.2.1980 ai nn.1788/1588.

Gli immobili riportati nel foglio di mappa 188, particelle 107/1 e 107/3 sono invece pervenuti ai coniugi _____, sempre in regime di comunione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del notaio Palmieri di Gela del 20.02.1979, trascritto il 5.3.1979 ai nn. 3063/2687.

A seguire si riporta la descrizione dei singoli immobili e le risultanze delle ricerche eseguite per determinarne la regolarità edilizia e catastale.

1.0 IMMOBILI IN VIA PARNASO



Fig. 1 e foto 1 – Ubicazione dell'immobile nell'ambito cittadino



Gli immobili in oggetto sono tutti parte di un unico corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, sito in via Parnaso, nella periferia nord del Comune di Gela (v. foto 2). I beni ricadono in una zona caratterizzata da un'edilizia quasi esclusivamente residenziale, realizzata in gran parte abusivamente, negli anni '70-80.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e solai laterocementizi.

Esternamente risulta privo dello strato di finale dell'intonaco e necessita di interventi di manutenzione ordinaria delle finiture.



Foto 2 – Prospetto principale dell'immobile su via Parnaso

Foto 3 – Prospetto retrostante su area privata



Conformità edilizia. L'intero edificio è stato realizzato abusivamente negli anni

'70. Per tale ragione è stata presentata in data 30.09.1986, istanza di condono.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizio ex lege 47/85, protocollata al n. 70043, attualmente ancora in corso di definizione.

Tale istanza non tiene tuttavia conto del secondo piano, realizzato evidentemente in tempi più recenti in assenza di titolo abilitativo all'edificazione; essa inoltre prevedeva per l'intero piano terra la destinazione "garage" (cfr. documentazione prodotta in allegato) contrariamente a quella effettiva che è uso residenziale.

Gli elaborati grafici allegati all'istanza di condono, consideravano inoltre il primo piano come un unico appartamento: di fatti questo è diviso in due unità immobiliari.

A seguire si riporta la descrizione di ciascun cespite costituente l'edificio.

Piano terra lato est. Si compone di tre unità immobiliari (v. fig. 2), due adibite ad uso residenziale, una terza, posta in posizione centrale, a ridosso del corpo scala, adibita ad autorimessa.

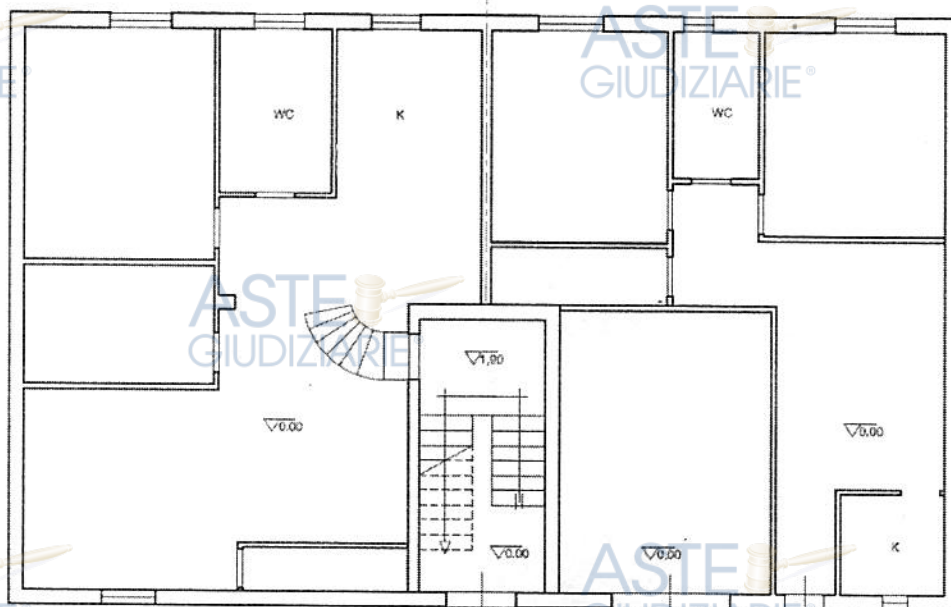


Fig. 2 -
Piano terra di
via Parnaso

L'appartamento ad est è accessibile dal vano scala comune agli altri beni posti ai piani primo e secondo, attraverso un portone di ingresso posto al civico 63 della via Parnaso. Questo si compone di tre vani oltre accessori per una superficie

commerciale di 108 mq circa. Il bene è completamente rifinito ed in uso alla sig.

Piano terra lato ovest. Qui sono presenti un'autorimessa di 27 mq circa ed un appartamento di 78,50 mq, accessibile direttamente dalla via Parnaso, 67.

Questi beni sono in possesso di

Catastalmente il piano terra è un'unica unità immobiliare censita al foglio 142, particella 851/1, con categoria catastale C2 (magazzini o locali di deposito).

Primo piano lato est. Questo, posto a sinistra salendo le scale, ha superficie commerciale pari a 106 mq circa oltre ai balconi ed è completamente rifinito ed arredato. Il bene risulta nella disponibilità di ed utilizzato come abitazione.

Primo piano lato ovest. Il bene, assegnato dai genitori a , misura 107 mq circa oltre ai due balconi ed è adibito ad appartamento (in disuso)

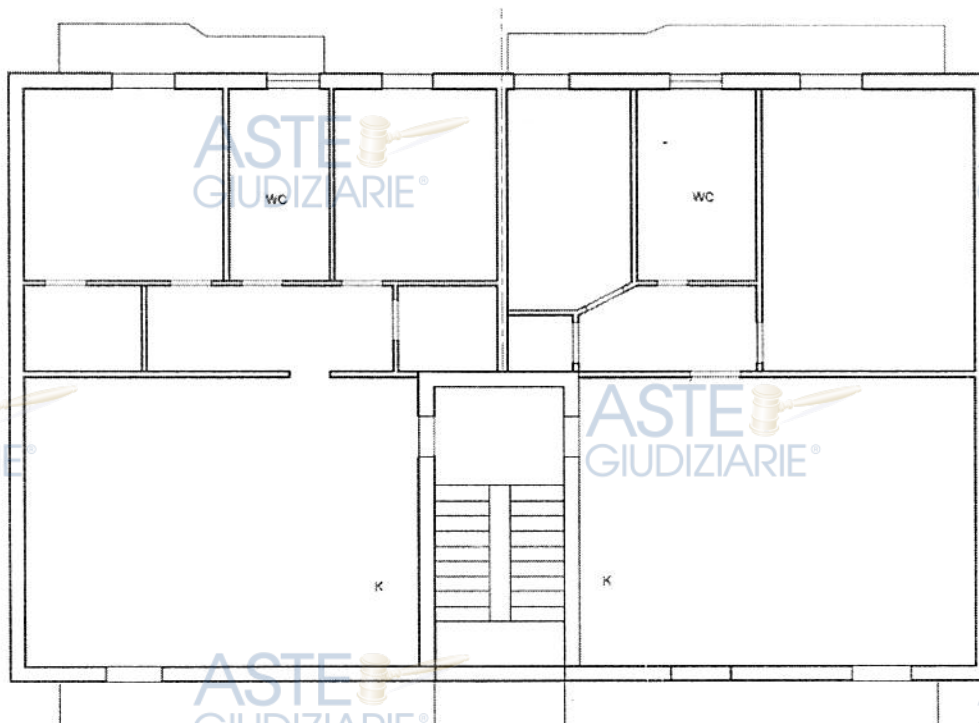


Fig. 3 -
Piano primo
di via Parnaso

Si rileva che negli elaborati grafici prodotti al Comune di Gela ai fini del condono edilizio e nella planimetria catastale (v. allegati), il primo piano è un unico appartamento.

Secondo piano. Anche qui sono presenti due appartamenti con superfici uguali a quelle dei cespiti sottostanti: quello posto ad est (a sinistra salendo le scale), assegnato a _____ è completamente rifinito ed abitato; l'altro al ovest, assegnato a _____ è ancora non ultimato ed in disuso.

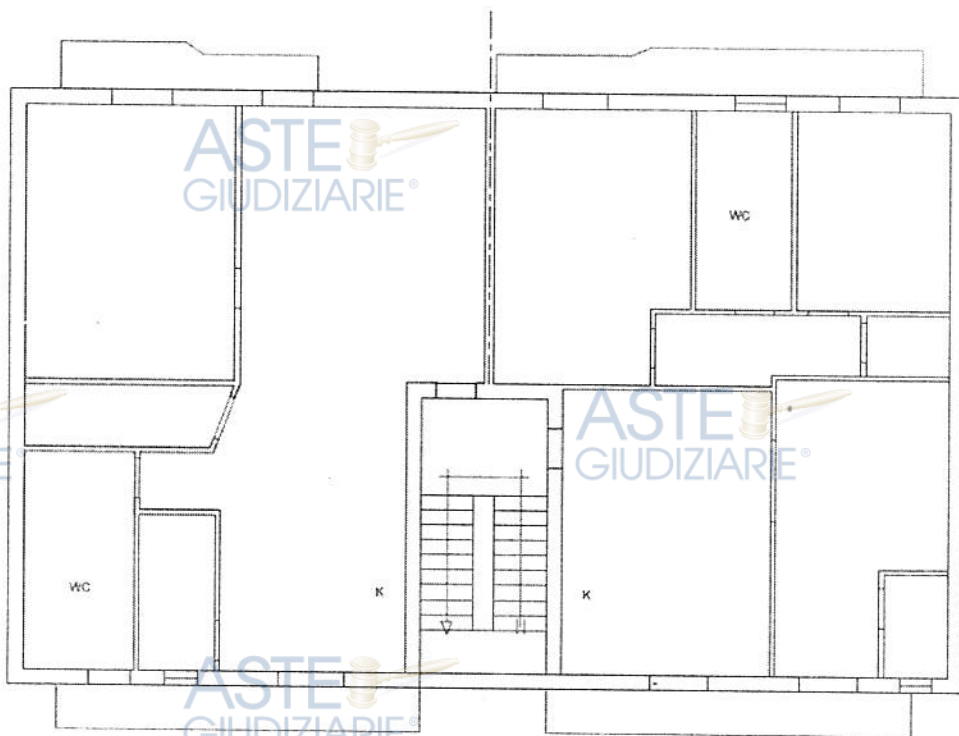


Fig. 4 - Piano primo di via Parnaso



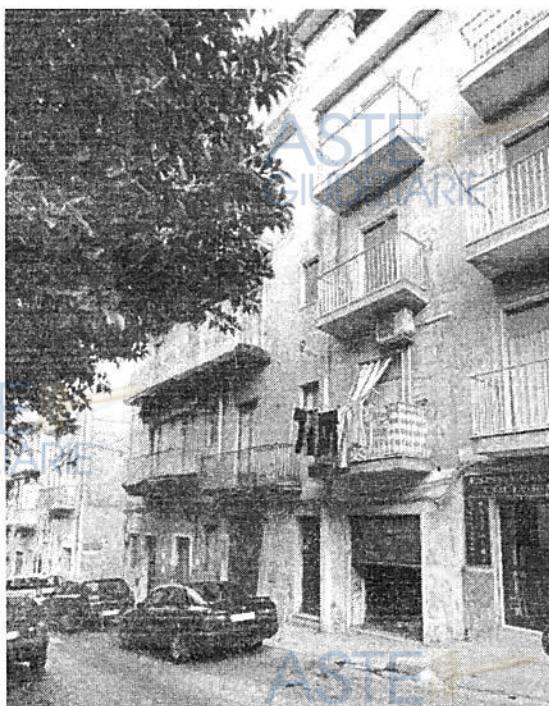
Fig. 5 - Edificio in via Parnaso: schema dei diversi cespiti che lo compongono e relative assegnazioni

2.0 IMMOBILI IN VIA TEVERE



Fig. 6 – Ubicazione dell'immobile dell'immobile

Foto 4 e 5 – Prospetto sulla via Tevere: il tratteggio in rosso indica gli immobili oggetto di causa



I beni consistono in un locale a piano terra, ottenuto dalla fusione delle due particelle catastali 107/1 e 107/2 del foglio di mappa 188, e in un piccolo appartamento a primo piano composto di due vani ed accessori (particella 107/3).

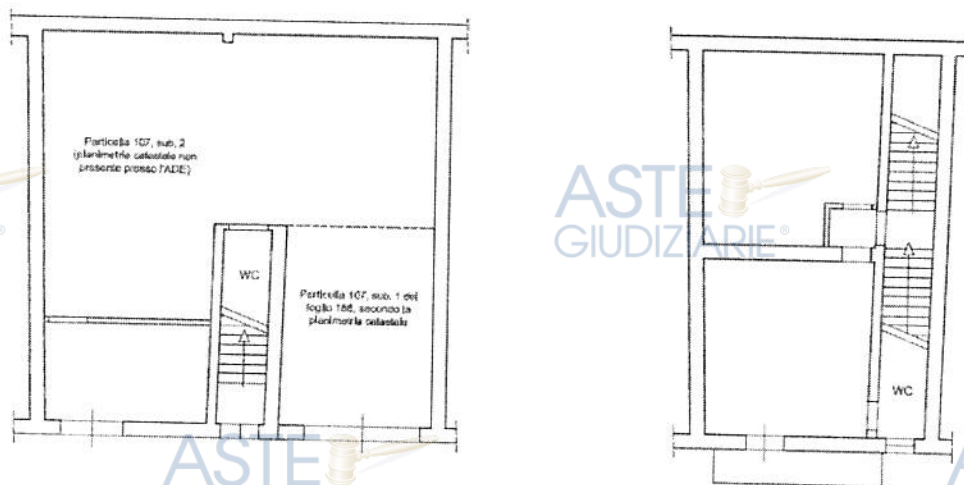


Fig. 7 - Immobili in via Tevere: piano terra e primo piano

I beni sono ubicati a ridosso del centro storico di Gela ed hanno accesso in corrispondenza dei civici 46, 48 e 50 della via Tevere.

Gli immobili sono evidentemente in disuso da molti anni e versano in pessime condizioni di manutenzione.

Il piano terra è stato in passato adibito a macelleria o negozio di alimentari: esso infatti presenta ancora al suo interno dei vecchi banconi e delle pareti delimitanti una cella frigorifera. Tale immobile è costituito dalle due particelle

Non è stato possibile accedere all'appartamento a primo piano.

Non v'è traccia di tali beni nell'archivio del settore edilizia del Comune di Gela.

Provenienza degli immobili di via Tevere.

Locale a piano terra: come detto si compone di due particelle catastali che risultano fuse tra loro, di queste la particella 107/2 del foglio di mappa 188, pervenne in piena proprietà a _____ in forza dell'atto di compravendita del 14.01.1975, ai rogiti del notaio Marino di Gela, trascritto il 25.01.1975 ai nn. 1227/1092; l'altra particella del piano terra, identificata al n.107/1, così come quella al primo piano (107/3), pervennero ai coniugi _____

trascrizione allegata), a seguito dell'atto di vendita del notaio Palmieri di Gela del 20.02.1979, trascritto il 5.3.1979 ai nn. 3063/2687.

Risposta ai quesiti

Non si è proceduto alla redazione del progetto di divisione richiesto dal quesito originario poiché tutti i cespiti oggetto di causa, con la sola eccezione della particella catastale 107/2 del foglio di mappa 188 (che comunque è di fatto fusa con la limitrofa 107/1), appartenevano per ½ a in regime di comunione legale dei beni con (v. allegati).

Si rileva che gli immobili di via Parnaso presentano delle gravi irregolarità edilizie ed in particolare:

- Il piano terra ed il primo piano sono oggetto di istanza di condono edilizio ex L. 47/85 non ancora definita;
- Rispetto agli elaborati allegati alla richiesta di condono il piano terra ha mutato la destinazione d'uso da autorimessa a residenza ed è stato frazionato in tre unità immobiliari
- Rispetto agli elaborati allegati alla richiesta di condono il piano primo è stato frazionato in due unità immobiliari adibite a residenza;
- Il secondo piano è stato realizzato abusivamente e non è oggetto di alcuna istanza di condono edilizio.

Si rileva inoltre che le planimetrie catastali degli immobili di via Tevere posti a piano terra, sono difformi dalla effettiva configurazione dei locali.

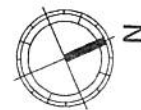
Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Gela 27 gennaio 2024

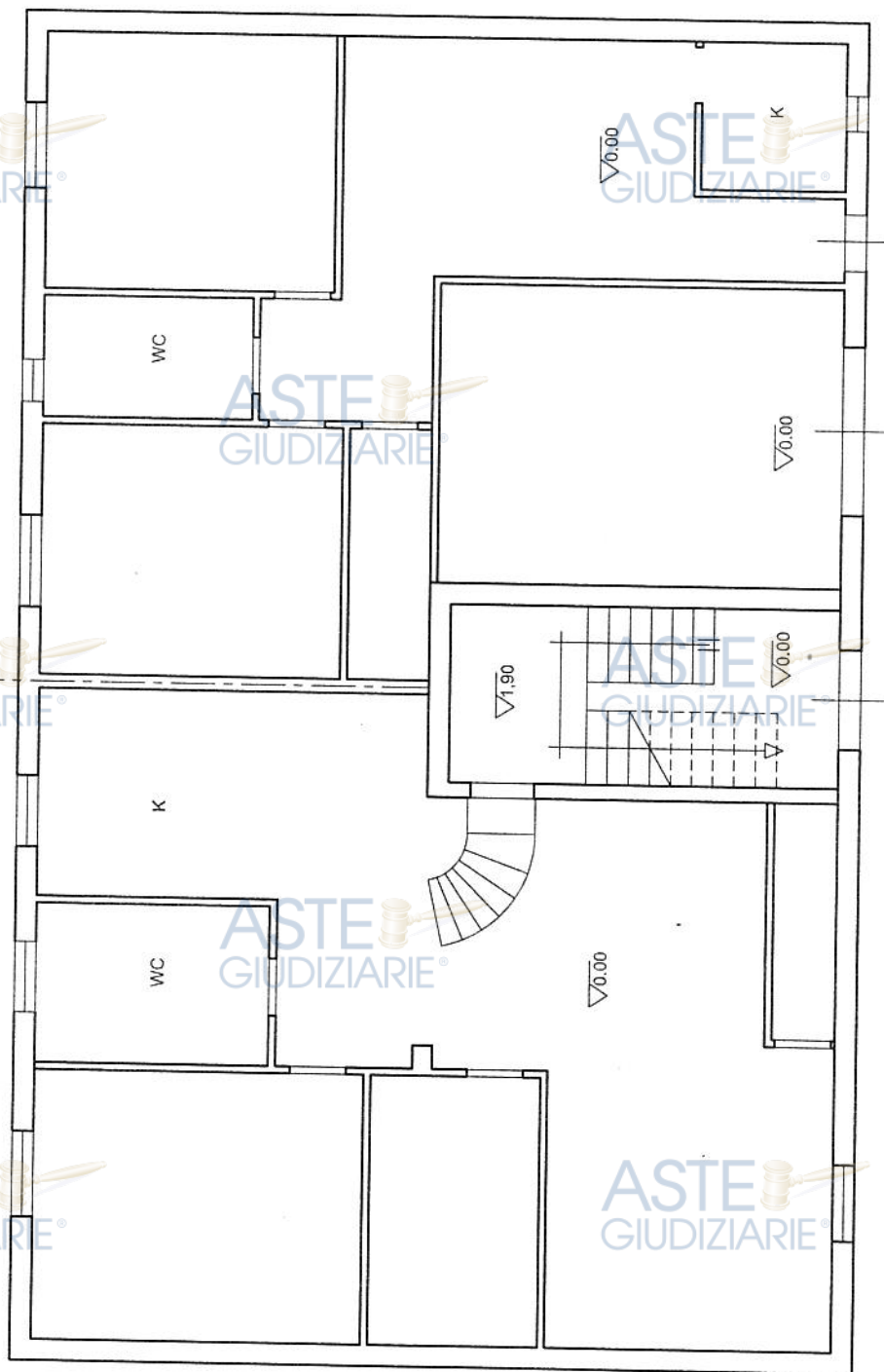
Il CTU

dott. ing. N.M.Cannizzaro)





SCALA 1:100



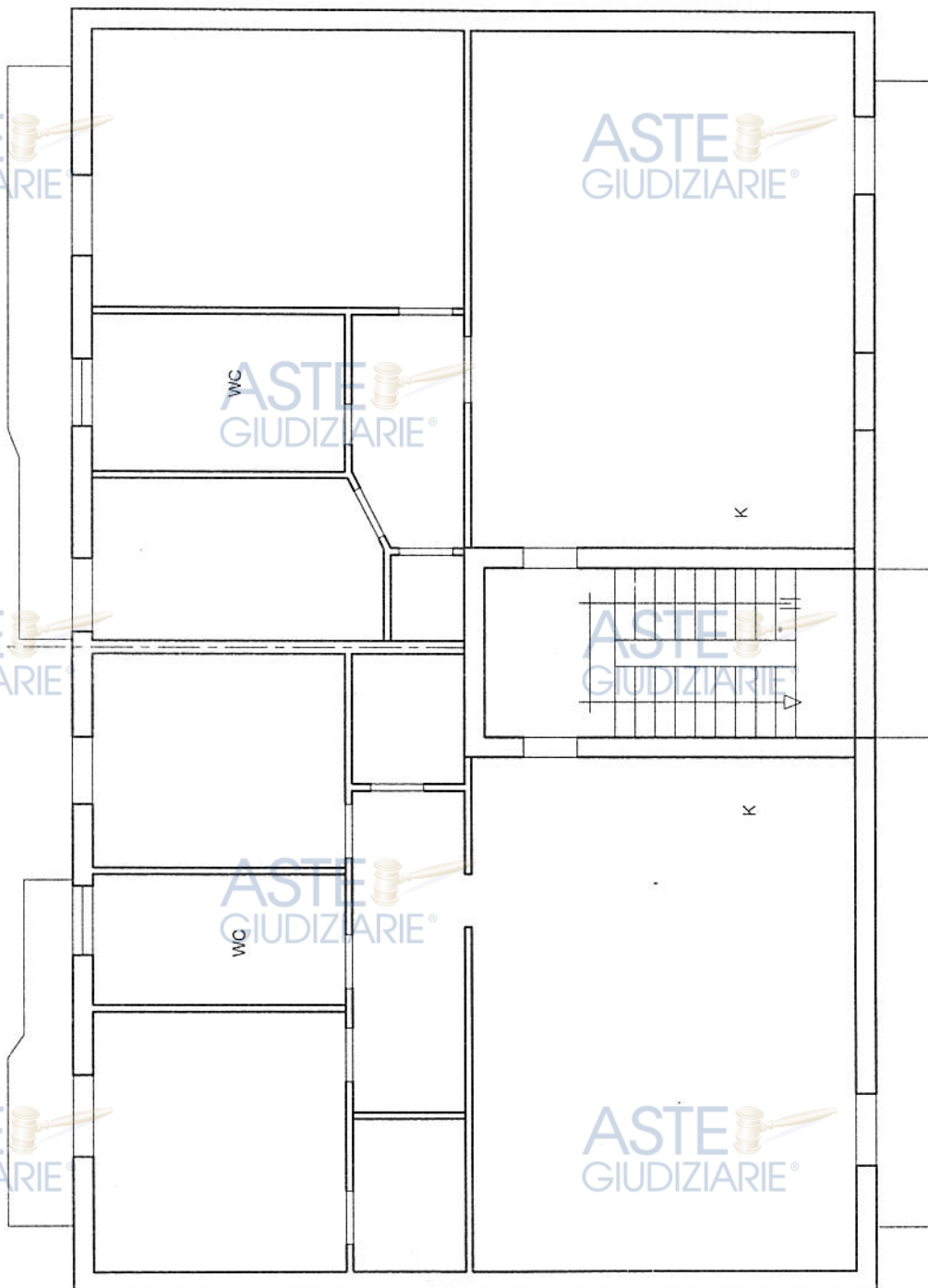
Via Parnaso
PIANO TERRA

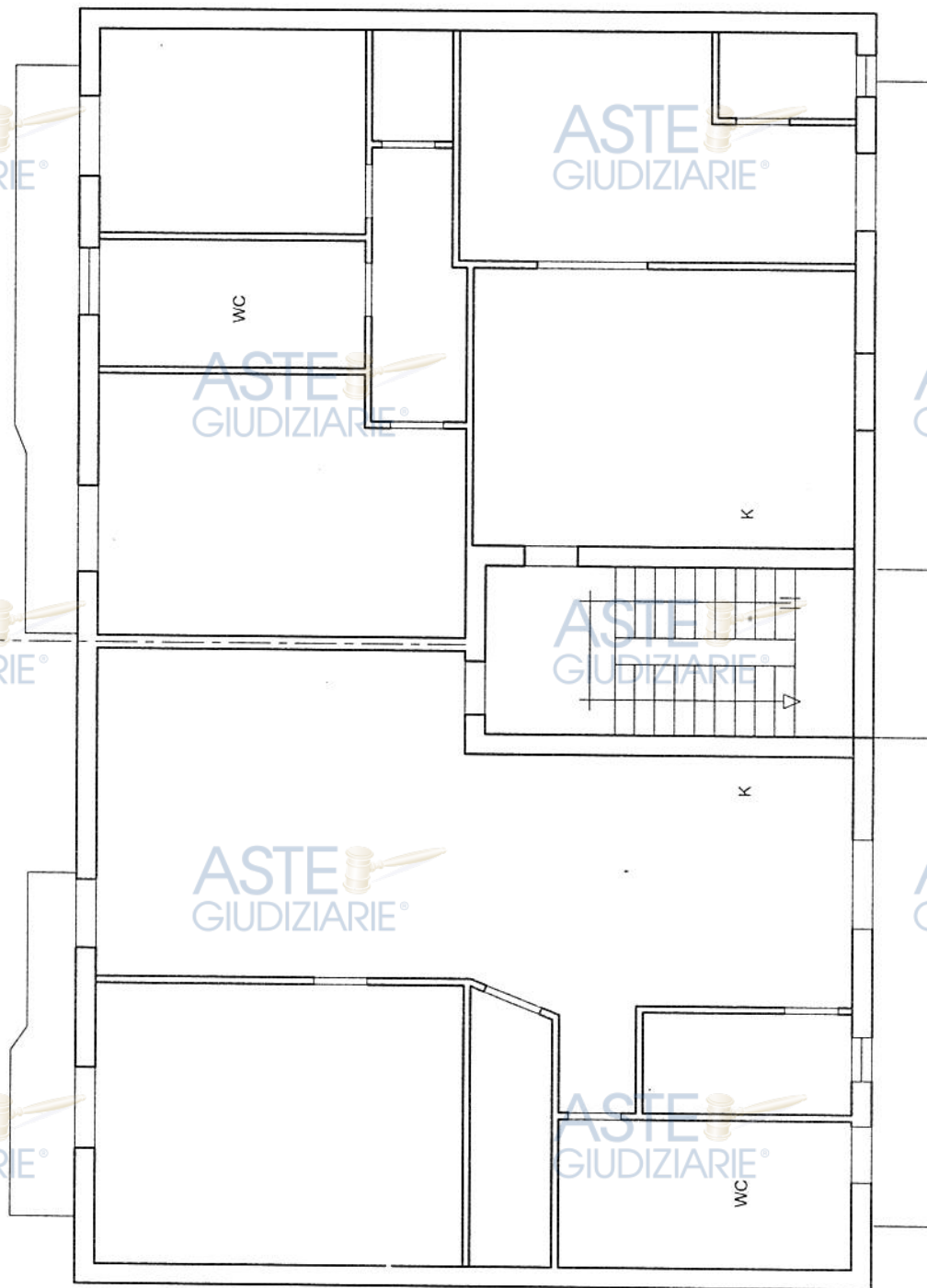
rmato Da: CANNIZZARO NUNZIO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ff9be1305e7be90c3a200bd80c8c8f



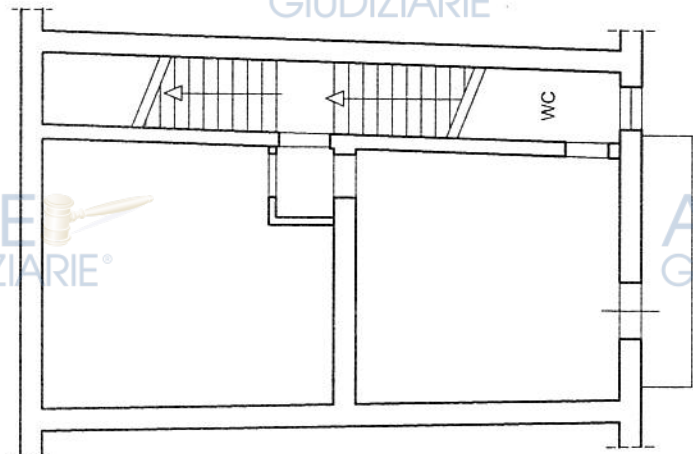
COCA 4.1.00

Via Parnaso
PIANO PRIMO



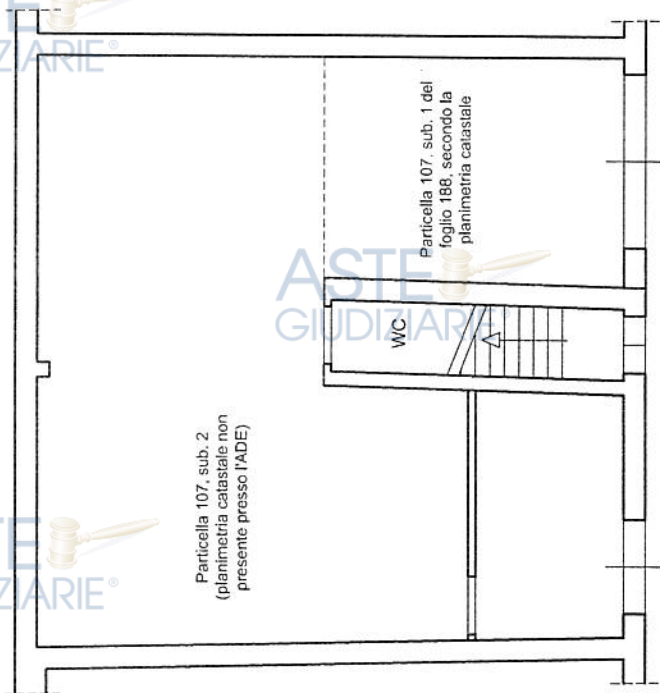


Via Parnaso
PIANO SECONDO



SCALA 1:100

Via Tevere
PIANO PRIMO



Via Tevere
PIANO TERRA