



Terza Sezione Civile



Procedimento:



contro





R.G. n.4272/2022



Giudice: Dott.



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



Consulente Tecnico di Ufficio: Dott. Ing. Belpasso Antonino



Pag. 1



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.4272/2022 promosso da [REDACTED] rappresentati e difesi dall' [REDACTED]

Nell'udienza del 16/08/2023, il giudice istruttore conferiva al sottoscritto CTU l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) individuare e descrivere, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli eventuali necessari accertamenti, il bene oggetto della domanda di divisione, verificando, con riferimento ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle parti in causa;
- 2) accertare, in via preliminare, la regolarità urbanistica degli immobili ai sensi della legge 1985 n. 47 e successive modifiche, ivi compresa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, prevista dal comma 1 bis dell'art. 29, introdotto dall'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge 122/2010;
- 3) accertare, non potendosi escludere l'ipotesi di una successiva vendita, la continuità delle trascrizioni;
- 4) valutare il bene in comunione, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata;
- 5) predisporre, qualora possibile, un progetto di divisione mediante divisione del bene in natura;
- 6) ove il bene non sia comodamente divisibile, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità;
- 7) stimare il valore locativo del bene, dal gennaio 2019 ad oggi.

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 alle parti il termine di giorni venti entro il quale trasmettere allo scrivente le proprie osservazioni sulla relazione; fissava al consulente ulteriori

Consulente Tecnico di Ufficio: Dott. Ing. Belpasso Antonino

Pag. 2

giorni venti 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.
- **concedeva** allo scrivente CTU, in data 29/10/2023, una proroga di giorni quaranta per la presentazione della relazione.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 02.11.2023 (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 Giardini Naxos, via Pietrenere, Scala I, Interno 4, ricadente al N.C.E.U. del Comune di Giardini Naxos al Foglio 8, part. 300, sub. 139.

In data 22/11/2023 è stata inviata alle parti bozza della perizia di consulenza senza ricevere osservazioni nei tempi stabiliti.

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 1: descrizione dei luoghi e verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa;**
- **Quesito 2: verifica della regolarità urbanistica e catastale;**
- **Quesito 3: verifica, non potendosi escludere l'ipotesi di una successiva vendita, della continuità delle trascrizioni;**
- **Quesito 4: valutazione del valore dell'immobile;**
- **Quesiti 5 e 6: predisposizione di un eventuale progetto di divisione del bene in natura o adeguata spiegazione di detta indivisibilità;**
- **Quesito 7: stima del valore locativo del bene da gennaio 2019 a oggi;**
- **Riepilogo e conclusioni.**

ALLEGATI:

1. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali;
2. Verbale di inizio delle operazioni peritali;
3. Planimetria catastale dell'immobile oggetto della perizia: Foglio 8, Part. 300, Sub. 139;
4. Visura storica Foglio 8, Part. 300, Sub. 139;
5. Pianta piano terra di progetto della pratica di sanatoria edilizia;
6. Ispezione ipotecaria telematica immobile censito al Foglio 8, Part. 300, Sub. 139;
7. Borsini immobiliari con i valori di locazione dal primo semestre 2019 al secondo semestre 2022.

QUESITO 1: DESCRIZIONE DEI LUOGHI E VERIFICA DELL'ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA

Il bene immobile oggetto della prima stima è sito in Giardini Naxos (ME), in via Pietrenere, all'interno del residence Le Roches Noires, Scala I, Interno 4, Piano Terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Giardini Naxos al Foglio 8, Particella 300, Sub.139, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani.

L'immobile di cui sopra è pervenuto ai fratelli [redacted] in virtù della successione legittima alla [redacted]. A sua volta la stessa lo aveva acquisito il 24/11/98 assieme [redacted] rogato dal Notaio [redacted].

Ad oggi è possibile accertare l'attuale appartenenza alle parti in causa così come risulta dall'elenco intestati del Portale dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – Ufficio Provinciale di Messina e dalla Dichiarazione di successione registrata in data 14/12/2012 presso l'Agenzia delle Entrate e presente agli atti.

Ufficio provinciale di: MESSINA Territorio

Situazione aggiornata al : 03/11/2023

Immobilie selezionate

Catasto: **Fabbricati** Comune: **GIARDINI-NAXOS** Codice: **E014**
 Foglio: **8** Particella: **300** Subalterno: **139**

Elenco Intestati

Nome e Cognome	Codice Fiscale	Parte	Quota	Altri dati
[redacted]				

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento posto al piano terra di una palazzina costituita da quattro elevazioni fuori terra e piano cantinato. La stessa (palazzina I), fa parte di un complesso di palazzine site all'interno del residence Le Roches Noires.

Lo stabile risulta essere realizzato a fine anni Settanta ed edificato con struttura portante in calcestruzzo armato e pareti in laterizio; si sviluppa longitudinalmente in direzione nord/sud e confina su due lati con altre palazzine e su gli altri due lati con le aree esterne del complesso. A quest'ultimo si accede mediante cancello in ferro dalla via Pietrenere.





Foto aerea del complesso Les Roches Noires



Vista dall'alto dell'appartamento oggetto della presente perizia

La copertura dell'immobile è del tipo a falde inclinate. I solai sono della tipologia latero-cementizi e tutti gli ambienti presentano soffitto piano. La struttura della scala di collegamento tra i vari piani dell'immobile è in c.a. ed è presente l'ascensore condominiale.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti all'interno dell'immobile sono in "ceramica" mentre le pareti interne sono intonacate e pitturate. Gli infissi esterni sono in alluminio con

avvolgibili mentre le porte interne sono in tamburato di legno. I prospetti risultano intonacati con finitura superficiale color rosa e beige.

Il balcone è delimitato da parapetto in muratura di laterizio e soprastante soglia di marmo.



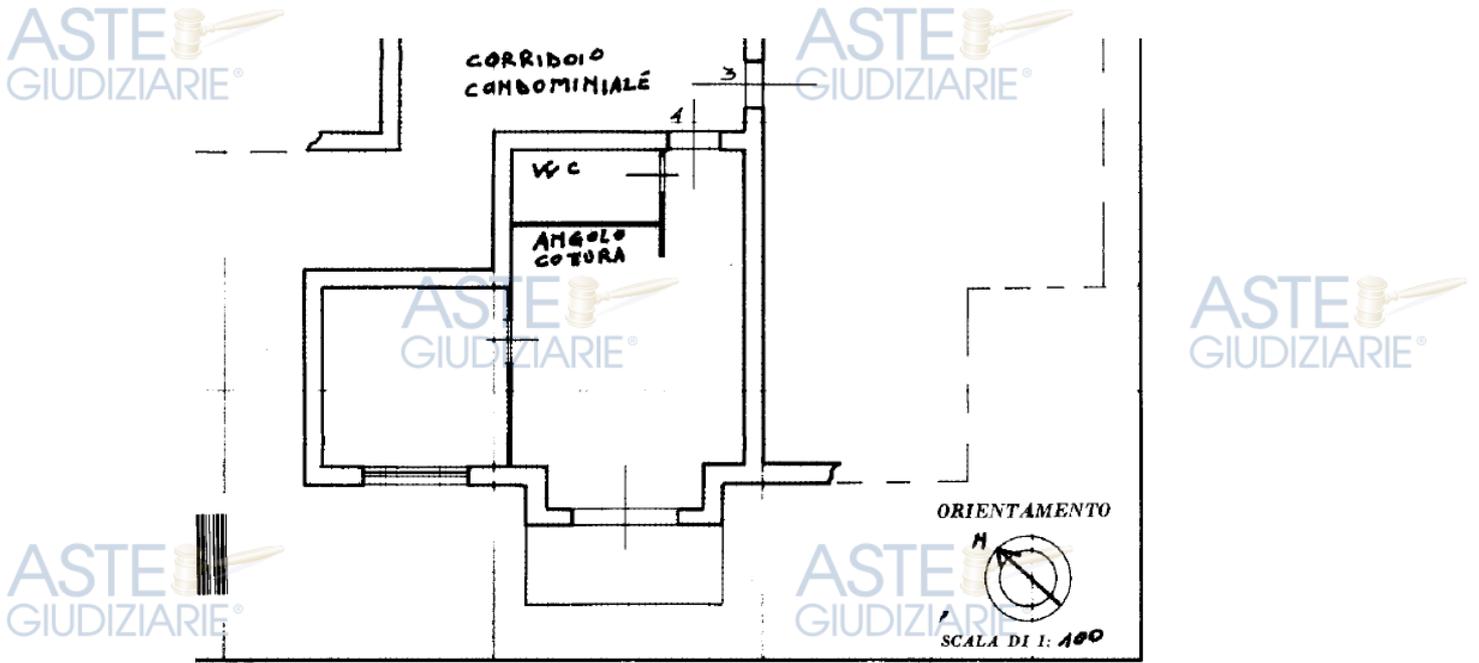
Viste esterne dell'appartamento



Cortile condominiale con scala di accesso ai piani

L'appartamento si sviluppa longitudinalmente in direzione Nord-Est/Sud-Ovest e confina per due lati con aree condominiali pianeggianti asfaltate o con verde, a est con altra ditta e a nord con corridoio/scala condominiale.

Entrando ci si immette direttamente nel salone, nel quale è presente un angolo cottura con cucina. Vicino al portone di ingresso è presente un wc con finestra su affaccio nel cortile condominiale (non rappresentata nella planimetria catastale sottostante); dal salone si accede alla camera da letto e all'unico balcone presente nell'appartamento.



Estratto planimetria catastale – Foglio 8, Particella 300, Subalterno 139



Salone



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Angolo cottura con cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Wc

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tutti gli ambienti risultano abbastanza luminosi ed arieggiati, tuttavia complessivamente l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione: i pavimenti sono in alcuni punti lesionati, in diverse parti delle murature interne sono presenti manifestazioni di umidità di risalita così come sono presenti delle efflorescenze sui soffitti.



Manifestazioni di degrado su pavimento e parete

I parapetti in muratura di laterizio che delimitano il balcone sono fortemente danneggiati sia esternamente che internamente.



Manifestazioni di degrado nei parapetti del balcone

L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario risultano presenti e funzionanti; c'è uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria collocato in bagno e un condizionatore split per il condizionamento estivo/invernale in salone; non vi è impianto di riscaldamento con termosifoni e relativa caldaia.

Per quanto riguarda le aree esterne all'appartamento in questione, si rilevano importanti lesioni in corrispondenza dei prospetti così come degradi sugli intonaci quali macchie nere, efflorescenze e distacchi degli stessi; anche le pavimentazioni esterne sono ormai soggette a degrado e vetustà.

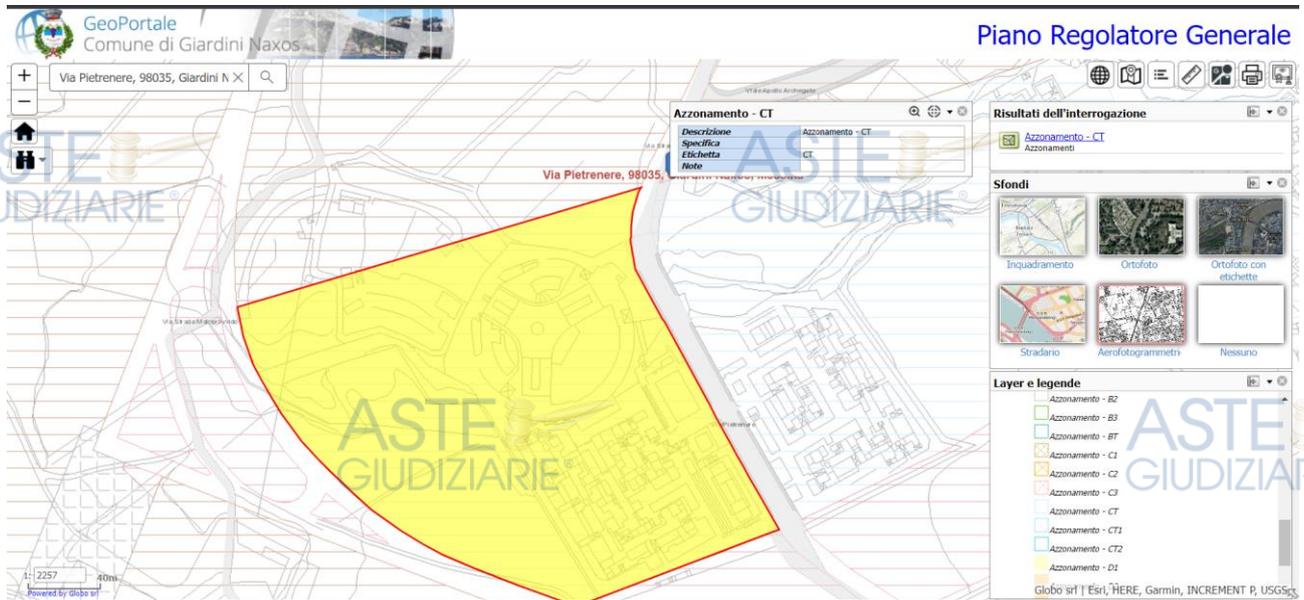


Manifestazioni di degrado nei prospetti e nei pavimenti esterni

QUESITO 2: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Regolarità urbanistica

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il PRG del Comune di Giardini Naxos classifica il fabbricato oggetto della presente perizia in zona territoriale omogenea CT (zona di espansione turistica).

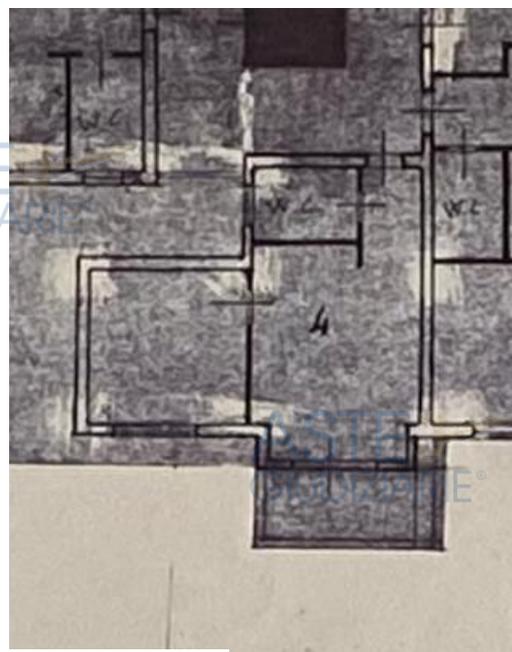
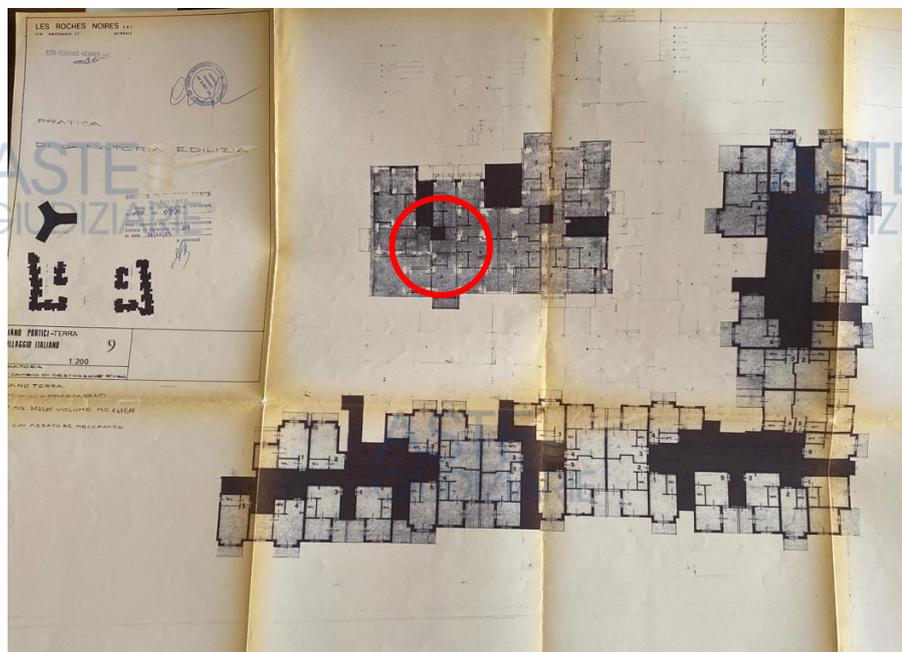


Estratto PRG Comune di Giardini Naxos – ZTO “CT”

L'appartamento, come detto sopra, fa parte del complesso residenziale turistico “Les Roches Noires”; in particolare quest'ultimo si articola in più plessi e nello specifico lo stabile I in cui vi è l'alloggio è nella parte denominata “Villaggio Italiano”.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos in data 26/10/23 da parte del sottoscritto si è evinto che:

- con licenza edilizia n° 34 del 16/04/1975 e concessione in variante n°62 dell'11/04/1980 rilasciate alla S.r.l. "Les Roches Noires", è avvenuta la costruzione di un complesso turistico alberghiero in località Pietre Nere nel Comune di Giardini Naxos;
- la costruzione del complesso è stata ultimata il 06/08/1980 ed è stato dichiarato abitabile come da certificato n.15 rilasciato dal Comune di Giardini Naxos in data 09/11/1980;
- in data 04/02/1981, la società stessa ha presentato progetto di sanatoria per le parti abusivamente realizzate e per il cambio di destinazione d'uso da turistico-alberghiero a civile abitazione;
- con delibera n°114 del 6/9/82, la commissione edilizia comunale ha approvato tale domanda rilasciando, in data 18/11/83, concessione edilizia in sanatoria n°109 con corresponsione di una sanzione amministrativa pecuniaria;
- alla data odierna la ditta Les Roches Noir non ha regolarizzato il cambio di destinazione d'uso richiesto in quanto non ha completato il pagamento della sanzione di cui sopra; di conseguenza ad oggi l'appartamento non possiede l'agibilità.



Estratto della tavola di progetto della pratica di sanatoria edilizia

Per quanto riguarda gli ambienti interni dell'appartamento, non si rilevano difformità dal punto di vista urbanistico.

Infine, per ciò che concerne la corrispondenza degli atti catastali alla situazione attuale, a seguito del sopralluogo del 02/11/2023 e la conseguente attività di rilievo architettonico del

bene oggetto della presente perizia, è emersa una difformità tra la configurazione allo stato di fatto dell'immobile e la rappresentazione dello stesso negli atti depositati al catasto: si tratta infatti della non rappresentazione della finestra del bagno. Di conseguenza si rende necessario regolarizzare tale lieve difformità.

QUESITO 3: VERIFICA, NON POTENDOSI ESCLUDERE L'IPOTESI DI UNA SUCCESSIVA VENDITA, DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Per quanto riguarda la verifica della continuità delle trascrizioni, è stata effettuata dallo scrivente un'ispezione ipotecaria telematica sull'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 6) che riguarda il ventennio precedente alla data odierna e dalla quale è emerso che sono presenti:

- una trascrizione del 16/01/2013 atto per causa di morte di [REDACTED] - certificato [REDACTED]
- un'iscrizione del 13/12/2013 - registro particolare 2824, registro generale 31814, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia spa, repertorio 30587/2013 del 03/12/2013 - ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 contro [REDACTED]
- un'iscrizione del 03/02/2014 - registro particolare 186, registro generale 2319, pubblico ufficiale Giudice di pace, repertorio 756/2012 del 06/04/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo contro [REDACTED]

QUESITO 4: VALUTAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Premessa

Oggetto del mandato è quello di accertare il valore immobiliare dell'immobile sopra citato; tale giudizio di stima, che viene di seguito esposto e argomentato, è stato sviluppato effettuati i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio e acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale. 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 del bene in oggetto, il quale sarà valutato nel suo complesso. Detto valore, di libero mercato all'attualità, viene determinato nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.

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:

APPARTAMENTO	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA mq
Vani principali e accessori	48,50	1,00	48,50
Balcone	5,50	0,25	1,38
TOTALE mq			49,90

La superficie commerciale dell'immobile, applicando un arrotondamento per eccesso, viene calcolata pari a **49,90 mq**; su tale superficie verrà stimato il valore del bene.

Stato di conservazione dell'immobile

Per la descrizione dello stato di conservazione dell'immobile si rimanda al Quesito 1.

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 avente caratteristiche simili a quelle dell'appartamento in oggetto, all'interno del Comune di Giardini Naxos, in zone limitrofe a quelle del bene oggetto di perizia. 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 Pietre Nere	47	89.000,00	1894 €/mq
RESIDENZA	Via Porticato	52	85.000,00	1635 €/mq
RESIDENZA	Via Pietre Nere	30	50.000,00	1666 €/mq
RESIDENZA	Via Porticato	75	125.000,00	1666 €/mq
RESIDENZA	Via Pietre Nere	35	51.000,00	1457 €/mq

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 1664 €/mq.

Borsini immobiliari – primo semestre del 2023

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 Giardini Naxos – Fascia D1 ove è ubicato l'immobile in esame desunti dai più accreditati borsini immobiliari relativamente al primo semestre del 2023 (Fonte OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: GIARDINI-NAXOS

Fascia/zona: Periferica/C/DA MASTROCCICCO - VIA VITTORIO EMANUELE - RECANATI - CHIANCHITTA-PALLO - C/DA MALAPROVVIDO - MPORTICATO - C/DA PIETRENERE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1100	1550	L	4,9	7,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970	1400	L	3,9	5,8	N
Box	NORMALE	620	880	L	5,8	8,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	470	700	L	4	5,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	235	335	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1950	L	4,9	7,2	N

TIPOLOGIA	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		
		Min	Max	Medio
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1550	1325

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.

$$V_{min} = 1325 \text{ €/mq} \quad V_{max} = 1664 \text{ €/mq} \quad V_{medio} = 1495 \text{ €/mq}$$

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. La media 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.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO	
CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Finiture: economiche	0,70
Servizi igienici: solo uno	0,70
Impianti tecnologici: sufficienti	0,70
Distribuzione degli spazi interni: buona	1,00
Presenza di degradi diffusi	0,50
Affacci esterni: un solo balcone	0,90
Tipologia di infissi	0,80
Panoramicità: assente	0,80
Presenza di posto auto privato	1,00
Posizione: vicinanza alla spiaggia	1,10
Vetusta: edificio che ha più di quarant'anni	0,70
Totale	0,80

Essendo $K < 1$, il bene oggetto di stima presenta caratteristiche minori rispetto al bene medio di riferimento. Tale valore appena ricavato va ulteriormente decurtato di una percentuale, che lo scrivente CTU valuta pari al 20%, in quanto il suddetto immobile è carente del certificato di agibilità per le motivazioni spiegate nel Quesito 2 (in alternativa si potrebbe detrarre, anziché il 20%, il costo complessivo per la pratica di sanatoria per regolarizzare l'appartamento e ottenere il certificato di agibilità; la percentuale dedotta tiene conto, cautelativamente, di tali costi sostitutivi).

Pertanto il coefficiente di differenziazione $K = 0.80 - (0.80 * 0.20) = 0,64$.

Il VALORE UNITARIO PONDERATO è pari a:

valore del bene medio di riferimento (€/mq) * K = 1495 €/mq * 0,64 = **957 €/mq**.

IL VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA SITO IN PIETRE NERE E CENSITO AL N.C.E.U.

AL FOGLIO 8, PARTICELLA 300, SUB 139 risulta pertanto pari a:

valore unitario ponderato (€/mq) * superficie commerciale del bene oggetto di stima (mq) =
957,00 €/mq* 49,90 mq (arrotondato) = 47.750,00 €

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

- Aggiornamento planimetrico per errata rappresentazione grafica Foglio 8, Particella 300, Sub. 139: si stimano € 500,00.

Di conseguenza il VALORE NETTO DELL'APPARTAMENTO è pari a: 47.750,00€ - 500,00€
= 47.250,00 €,

QUESITI 5 e 6: PREDISPOSIZIONE DI UN EVENTUALE PROGETTO DI DIVISIONE DEL BENE IN NATURA O ADEGUATA SPIEGAZIONE DI DETTA INDIVISIBILITÀ

A seguito di sopralluogo effettuato nell'immobile oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ritiene che non è possibile predisporre un progetto di divisione del bene in natura.

Detta indivisibilità è dettata dal fatto che tale appartamento andrebbe diviso in tre parti, ma sia la dimensione dello stesso che la presenza di un solo servizio igienico rendono ciò impossibile.

QUESITO 7: STIMA DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE DA GENNAIO 2019 A OGGI

Borsini immobiliari

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 Giardini Naxos – Fascia D1, ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dai più accreditati borsini immobiliari, a partire da Gennaio 2019 (Fonte OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare). Anche in questo caso il valore medio di locazione viene moltiplicato per il coefficiente di differenziazione o di merito K (descritto precedentemente) che tiene conto dello stato in cui versa l'immobile.

Per quanto riguarda la superficie dell'immobile, in questo caso si fa riferimento alla superficie netta che è pari a 37,50 mq.

Valori locativi mensili					
APPARTAMENTO PIANO TERRA FG. 8 PART.300 SUB.139					
ANNO	VALORE MIN €/mq	VALORE MAX €/mq	VALORE MEDIO - €/mq * 0,80	SUPERFICIE NETTA (mq)	TOTALE VALORE MENSILE €
2019 I° SEMESTRE	5,3	7,8	5,24	37,5	197
2019 II° SEMESTRE	5,2	7,6	5,12	37,5	192
2020 I° SEMESTRE	4,9	7,2	4,84	37,5	182
2020 II° SEMESTRE	4,9	7,2	4,84	37,5	182
2021 I° SEMESTRE	4,9	7,2	4,84	37,5	182
2021 II° SEMESTRE	4,9	7,2	4,84	37,5	182
2022 I° SEMESTRE	4,9	7,2	4,84	37,5	182
2022 II° SEMESTRE	4,9	7,2	4,84	37,5	182
2023 I° SEMESTRE	4,9	7,2	4,84	37,5	182

Tabella riassuntiva del valore locativo del bene		
APPARTAMENTO PIANO TERRA FG. 8 PART.300 SUB.139		
Anno	Valore medio mensile €	Valore annuale totale €
2019	195 €	2.334,00 €
2020	182 €	2.184,00 €
2021	182 €	2.184,00 €
2022	182 €	2.184,00 €
2023	182 €	1.456,00 €*
Totale (arrotondato)		€ 10.340,00

* si considerano n°8 mesi del 2023 (la data di riferimento è la nomina del Giudice di Agosto 2023).

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

In conclusione, per quanto riguarda la risposta ai quesiti chiesti dal Giudice nell'udienza del 16/08/2023, nella presente relazione scritta:

- 1) È stato individuato e descritto il bene oggetto della domanda di divisione avendo verificato l'attuale appartenenza alle parti in causa.
- 2) È stato effettuato uno studio circa la regolarità urbanistica e catastale dell'appartamento oggetto di perizia ed è emerso che lo stesso non presenta certificato di agibilità in quanto, all'epoca della costruzione, la ditta Les Roches Noirs non ha pagato tutta la sanzione amministrativa così come dovuta dalla concessione edilizia in sanatoria; da un punto di vista catastale è presente solo una lieve difformità facilmente sanabile.
- 3) È stata accertata la continuità delle trascrizioni;
- 4) È stato valutato il bene in comunione chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata dallo scrivente e il risultato a cui si è pervenuti è pari a:

VALORE DEL BENE STIMATO	
IMMOBILE FOGLIO 8, PART. 300, SUB. 139	€ 47.250,00

La quota corrispondente ad 1/3 è pari a 15.750,00 €.

- 5) Non è stato predisposto dal sottoscritto un progetto di divisione del bene in natura;
- 6) È stata fornita dal sottoscritto un'adeguata spiegazione circa l'indivisibilità di detto bene;
- 7) È stato stimato il valore locativo del bene da Gennaio 2019 ad Agosto 2023, il quale è pari

a:

VALORE LOCATIVO DEL BENE	
IMMOBILE FOGLIO 8, PART. 300, SUB. 139	€ 10.340,00

Catania li 19/12/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

f.to Ing. Antonino Belpasso



Consulente Tecnico di Ufficio: Dott. Ing. Belpasso Antonino

Pag. 22