TRIBUNALE DI CATANIA – TERZA SEZIONE CIVILE

Contenzioso: [redacted]

Procedimento n. 15919/2014 R.G.

G.I. dott.sa L. Intini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premesse

Con provvedimento in data 03.05.2016 il G.I. dott.sa L. Intini nominava il sottoscritto ing. Giovanni Monaco C.T.U. nella causa in epigrafe conferendo il seguente incarico.

"Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni sopralluoghi, acquisita la documentazione rilevante presso pubblici Uffici, cui si autorizza fin d'ora l'accesso, sentite le parti o i loro difensori o consulenti tecnici ed eseguita ogni occorrente indagine:

1. proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni immobili oggetto di comunione tra le parti; dica inoltre:

- se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;

- se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 art.40, D.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. edilizia) art.46 e art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52 (testo introdotto dal d.l. 31.5.2010 n. 78 convertito in legge 30.7.2010 n. 122);

- comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;

2. dica se l'immobile o gli immobili siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

3. proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di eventuale occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun condividente;

4. accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale valore delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi);

5. in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;

6. in caso di risposta negativa al quesito sub 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso : a) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le eventuali formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

7. indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari".

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bff129e62b6

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

Prestato giuramento all'udienza del 05.07.2016, lo scrivente ha effettuato tre accessi ai luoghi redigendo i relativi verbali che si allegano alla presente relazione. Oltre ai verbali di sopralluogo, si allegano alla presente relazione in distinto elaborato:

- documentazione fotografica.
- piante dei luoghi;
- documentazione planimetrica catastale
- visure catastali
- concessione edilizia in sanatoria e licenza edilizia del 23.08.1966
- atto di compravendita del 14.04.1981

2. Individuazione dei beni

Gli immobili oggetto di causa sono ubicati tutti nel comune di Paternò e sono costituiti da quattro distinte unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato e da due stacchi di terreno. Facendo riferimento alle visure catastali allegate, gli immobili si indicano nel seguente elenco nel quale le ditte intestatarie delle proprietà confinanti, in mancanza di informazioni aggiornate, sono state tratte dall'atto di donazione 31.07.2003 disponibile in atti.

2.1 - Unità immobiliare sita in Paternò, via Caltanissetta n° 82, piano terra, censita al NCEU al foglio 61, particella 2317, subalterno 1, categoria A4, classe 2, consistenza catastale 3,5 vani / 53 mq, rendita € 104.84.

Confinante a nord con via Caltanissetta, ad est in parte con altro immobile della stessa ditta, in parte con proprietà di terzi (in atti [redacted]), a sud con proprietà di terzi, ad ovest con proprietà di terzi (in atti [redacted].

2.2 - Unità immobiliare sita in Paternò, via Caltanissetta n° 84, piano terra,

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

censita al NCEU al foglio 61, particella 2317, subalterno 2, categoria A4, classe 2, consistenza catastale 2,5 vani / 43 mq, rendita € 74.89.

Confinante a nord con via Caltanissetta, ad est con via De Luca Giulia, a sud ed ovest con altri immobili della stessa ditta.

[redacted]

2.5 – Terreno in agro di Paternò, contrada Scala Vecchia, censito al NCT al foglio 76 rispettivamente:

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

- particella 42, fabbricato rurale, superficie mq 115 senza rendita;

- particella 308, porz. AA uliveto 1, superficie mq 694, deduz. G1, reddito dominicale € 5.27, reddito agrario € 3.94 – porz. AB agrumeto 2, superficie mq 2100, deduz. G1, reddito dominicale € 28.91, reddito agrario € 30.37;

- particella 597, uliveto 1, superficie mq 580, reddito dominicale € 5.54, reddito agrario € 3.29;

Superficie complessiva del fondo mq 3.489

Confinante nell'insieme a nord con tratturo di ingresso e proprietà di terzi (in atti [redacted] ad est con stradella privata di proprietà altrui, a sud con proprietà di terzi (in atti [redacted] ad ovest con proprietà di terzi (in atti [redacted]

2.6 – Terreno in agro di Paternò contrada Palazzolo censito al NCT al foglio 62, particella 192, chiusa 2, superficie mq 218, reddito dominicale € 1.97, reddito agrario € 0.79.

Per quanto rilevabile in documentazione l'immobile nella sua consistenza catastale confina a nord e ovest con proprietà di terzi, ad est con proprietà di terzi (in atti [redacted]), a sud con proprietà di terzi (in atti [redacted]).

Sulla base della posizione dell'odierna recinzione , parte del confine ovest è costituito da viabilità urbana (via Croazia).

Per quanto appreso e riscontrato nel corso delle attività peritali le unità immobiliari del fabbricato ed i terreni non risultano occupati.

3. Descrizione degli immobili.

- Fabbricato

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari avanti elencate è costituito da un unico corpo collocato ad angolo tra la via Caltanissetta e la

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bff129e62b6

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

via Giulia De Luca ed è composto da due elevazioni fuori terra e da un ulteriore più piccolo volume in terza elevazione con terrazzo praticabile a livello (foto 1-4). Per quanto in documentazione la costruzione si è sviluppata in epoche successive attraverso l'ampliamento e sopraelevazione di un originario piano terra in muratura con realizzazione di seconda e terza elevazione collegate da una scala interna a due rampe .

Con riferimento ai disegni allegati il piano terra del fabbricato è composto da tre unità immobiliari delle quali due con destinazione catastale abitativa (abitazione di tipo popolare) accessibili rispettivamente dal civico 82 e dal civico 84 dalla via Caltanissetta ed una terza, in catasto locale deposito, accessibile dal civico 5 di via De Luca attraverso un'apertura carrabile dotata di saracinesca metallica. Per via della mancanza delle previste pareti divisorie quest'ultima unità immobiliare oggi costituisce un unico locale con l'androne e le scale del fabbricato, a loro volta accessibili dal civico 7 della medesima via De Luca.

Il primo piano è destinato ad un unico appartamento per civile abitazione al quale si accede dal civico n° 7 di via De Luca tramite, come detto, la scala interna.

L'appartamento comprende al secondo piano una terrazza a livello, un piccolo volume edificato composto da due locali di sgombero, nonché un ulteriore volume destinato a servizio igienico ed un altro locale di sgombero dei quali si preciserà nel seguito.

Lo stato d'uso e le condizioni generali del fabbricato appaiono nel complesso mediocri ed evidenziano l'assenza di coerenti interventi manutentivi; in particolare sono rilevabili diffusi ammaloramenti, fessurazioni e distacchi di

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 471735390792 24b23c741bfff129e62b6

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

intonaci e scarse condizioni delle pavimentazioni esterne.

Nel complesso il fabbricato è realizzato con caratteristiche costruttive mediocri per materiali e fattura e più in generale con uno standard costruttivo che appare di livello inferiore a quello che ordinariamente caratterizza gli immobili a destinazione abitativa presenti anche in zona.

Si elencano di seguito le unità immobiliari che lo compongono.

3.1. Abitazione via Caltanissetta n° 82, piano terra.

Trattasi di una piccola unità terranea della superficie di circa 53 mq con accesso diretto dalla pubblica via. L'immobile ha pianta di forma essenzialmente rettangolare allungata composta da un primo vano delle indicative dimensioni medie di ml 4.25x3.60 ed altezza di ml 3.50 (fot 5-6), da un vano intermedio privo di aperture verso l'esterno delle indicative dimensioni medie di ml 3.40 x 2,90 (foto 7) e da un retrostante locale cucina con piccolo wc intercomunicante, complessivamente delle dimensioni di circa ml 4,45x3.30 (foto 8-10), che godono di aria e luce da un retrostante cortiletto delle dimensioni di circa ml 3.30x4.70 il quale si sviluppa con calpestio a quota leggermente superiore rispetto al calpestio interno dell'unità immobiliare (foto11-12).

Allo stato il vano intermedio dell'appartamento risulta intercomunicante attraverso una porta con l'unità immobiliare contigua descritta al successivo punto 2.2; anche la cucina risulta intercomunicante con la zona di ingresso dal civico 7 di via De Luca attraverso un passo d'uomo con postierla.

Al riguardo del cortiletto va precisato che questa superficie non risulta censita in catasto in seno al fabbricato né inclusa nella pianta dell'unità immobiliare. Nella mappa catastale (c.f.r. allegati catastali) il cortile è

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

indicato quale pertinenza di altro fabbricato esistente lungo il suo confine est.

Detto cortiletto risulta espressamente riportato nell'atto di compravendita del 14.04.1981 a rogito notaio Dovì tra [redacted] e i coniugi [redacted] danti causa delle odierne parti in giudizio (c.f.r. atto allegato alla presente relazione) al quale si rimanda per una più puntuale descrizione. Recita testualmente l'atto *"... il cortiletto è stato distaccato dall'immobile dichiarato all'UTE con la scheda presentata il 30 maggio 1979 registrata al n. 223 ed il tecnico geom. Lo grande Gaetano ha approntato la relativa planimetria da trasmettersi a corredo della domanda di voltura dipendente da quest'atto..."*. Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio del Territorio mediante i dati disponibili non è stata reperita alcuna specifica documentazione.

In mancanza di riscontri catastali, in questa sede il cortiletto è stato trattato secondo quanto risultante dai luoghi e dal cennato atto di compravendita.

L'unità immobiliare di via Caltanissetta 82 versa complessivamente in scarse condizioni di manutenzione, gli ambienti risultano pavimentati ed intonacati internamente, le finiture delle pareti appaiono deteriorate e vetuste ed evidenziano inoltre consistenti tracce di umidità di risalita che ne compromettono l'integrità. Gli approntamenti impiantistici risultano egualmente vetusti ed il wc è completo di sanitari che tuttavia si presentano in cattivo stato d'uso .

Porte e serramenti sono realizzati in legno, si presentano in scarse condizioni di conservazione e comunque di fattura modesta.

3.2. Abitazione via Caltanissetta n° 84, piano terra.

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

L'immobile della superficie commerciale di circa 43 mq è essenzialmente costituito da due vani terrani con accesso diretto dalla strada. Il primo vano delle indicative dimensioni medie di ml 3.60x4.00 (foto 13-14) è dotato di controsoffitto ad altezza di circa ml 3.10 (vano 1) e dà accesso ad un adiacente camerino dotato di finestra verso la strada, in catasto wc ma sui luoghi verosimilmente vecchio cucinino (foto 15) ed ancora, in prosecuzione, ad un secondo piccolo locale cieco (foto 16). Dal primo vano si accede ad un successivo vano delle indicative dimensioni medie di circa ml 2.95x4,20 e di altezza pari a ml 3.50 dotato di una finestra su strada (foto 17-18) ed ancora ad un piccolo camerino nel quale è presente una vecchia tazza igienica in disuso, camerino oggi intercomunicante attraverso una porta con l'unità immobiliare limitrofa descritta al superiore punto 2.1.

L'immobile presenta nel complesso scarse condizioni di manutenzione, gli ambienti sono pavimentati con marmette di cemento e graniglia di marmo visibilmente deteriorate, le finiture delle pareti appaiono parimenti deteriorate ed il rivestimento plastico posto alle pareti rende atto della presenza di fenomeni di umidità di risalita.

Gli approntamenti impiantistici risultano pressochè assenti o in pessime condizioni e comunque non più utilizzabili.

Porte e serramenti sono realizzati in legno, visibilmente vetusti e comunque di fattura modesta.

[redacted]

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

- Terreni

3.5 - Terreno in Paternò, contrada Scala Vecchia.

Trattasi di uno stacco di terreno della superficie catastale di mq 3.489 al quale si accede attraverso un cancello carrabile da un tratturo che si diparte dalla via Scala Vecchia.

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

Il terreno ha pianta di forma regolare dal profilo rettangolare allungato della larghezza media prevalente di indicativi ml 26 e della lunghezza di indicativi ml 120 (misure tratte dalla documentazione catastale) e presenta giacitura essenzialmente pianeggiante.

Risulta recintato con rete metallica o con tratti di vecchio muretto a secco in pietra sormontato da rete metallica (foto 44).

Con riferimento alla mappa catastale (c.f.r. documentazione catastale allegata), si segnale che sui luoghi non sono rilevabili elementi indicativi dei confini della particella n. 42 né tracce residuali del fabbricato rurale indicato in mappa; in corrispondenza della particella n. 42 il confine materiale del fondo procede con andamento rettilineo e senza soluzioni di continuità lungo l' allineamento del lato nord.

Analogamente nel terreno non si rilevano indicazioni materiali dei confini della particella n. 300 di proprietà di terzi nè tracce residuali del fabbricato rurale rappresentato in mappa anche in corrispondenza di detta particella. Va riferito che dalla documentazione disponibile e da quella visionata (atto di compravendita a rogito notaio L. Lo Jacono rep 84429 del 05.02.1973 tra [redacted] questi ultimi danti causa delle odierne parti) non risultano regolamentazioni in ordine agli accessi alle richiamate piccole particelle 42 e 300, si ribadisce oggi sui luoghi non segnalate da confini materiali o edificazioni.

Come sarà esposto al successivo capitolo 11 della presente relazione, nell'atto di compravendita a rogito notaio Angelo Lo Jacono del 8/4/1972 rep. 212139/16036 che costituisce il titolo di acquisto del fondo da parte di [redacted] è riportata la seguente precisazione "....*precisandosi che il*

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

fabbricato rurale mentre nel certificato catastale è costituito dalla particella 42, in mappa è costituito dalla particella 300...".

Questa precisazione in effetti chiarisce la posizione della linea di confine in corrispondenza di dette particelle.

Allo stato il fondo risulta agrumetato con un impianto di indicativo sesto 4x4 dotato di sistema di irrigazione in pvc in posa sottotraccia ma visibilmente non curato; sono altresì rilevabili alcuni radi impianti di olivo (foto 45-46). Le condizioni colturali appaiono nel complesso molto scadenti e comunque tali da non poter garantire nel medio termine alcuna concreta produttività.

Nell'area di ingresso al fondo si rinvengono alcuni residui diruti di costruzioni che non trovano riscontro in mappa ed in documentazione (foto 47-50 e Tavola 4 allegata).

Per come può evincersi dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Paternò in data 15 settembre 2016 al quale si rimanda per l'analitica descrizione delle destinazioni (certificato allegato) e per approssimativa sovrapposizione grafica con le tavole di PRG (indicativa rappresentazione tavola 5), può dirsi indicativamente che la particella 308 ricade per circa 1735 mq in zona ZET "Zona agricolo-urbana di tutela ambientale – art 25 NTA" (è stato assimilato nella superficie anche il piccolissimo lembo est ricadente in zona ZE1 – agricolo-produttiva) e per circa 1059 mq in area destinata nelle previsioni di PRG a sede stradale e relativo ingombro.

La particella 42 ricade per circa mq 33 in zona ZET e per circa mq 82 in zona di previsione stradale. La particella 597 infine ricade in zona di espansione " ZC1 – art 40 NTA " e più precisamente per circa 209 mq in area di sede

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

stradale, per circa 291 mq in area "Iq – istruzione" e per circa 80 mq all'interno del comparto edificabile B3 (tipologia per case a schiera unifamiliari).

3.6 - Terreno in Paternò contrada Palazzolo, Fg. 62 part 192.

La detta porzione di terreno è costituita da uno stacco sciaroso a prevalente giacitura inclinata ricadente in parte in zona ZB2 "residenziale di completamento con volumetria definita – art 37 NTA" ed in parte in zona di prevista sede stradale (tavola 5 allegata).

Il terreno ha superficie catastale di mq 218 dei quali circa mq 113 destinati nel PRG a previsione stradale e risulta sui luoghi interamente recintato con rete metallica (foto 51-54).

La recinzione del lato ovest è disposta in prosecuzione ai prospetti di altri edifici ed in allineamento con la esistente via pubblica (via Croazia). Dalle misure rilevate a campione la superficie della parte recintata è pari ad indicativi mq 180.

Non risultando comunque dalla documentazione disponibile l'esistenza di frazionamenti o di cessioni di parti di suolo, in questa sede lo stacco di terreno sarà stimato secondo la sua rappresentazione e consistenza catastale.

Sulla base degli edifici oggi esistenti, sembrerebbe che la potenzialità edificatoria dell'isolato a cui appartiene lo stacco di terreno sì come individuato nelle tavole dello strumento urbanistico (allegato stralcio da Tavola 8.6 di PRG) risulta esaurita.

In ogni caso considerata la sagoma del terreno che residua alle previsioni di viabilità dello strumento urbanistico e la situazione al contorno che per quanto desumibile dai luoghi vede in particolare la presenza del fabbricato

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

confinante a sud posto con prospetto balconato a distanza di circa ml 1.50 dal confine (foto 55-56) si stima che, in considerazione dei distacchi prescritti dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, il lotto di terreno non possiede di fatto potenzialità edificatorie.

Ai fini della presente relazione si assume pertanto che il terreno possa essere destinato ad impieghi di carattere secondari quali ad esempio l'orto-giardino urbano a conduzione personale, il parcheggio o l'istallazione di strutture mobili.

4. Situazione urbanistica e catastale degli immobili

4.1 Situazione urbanistica

L'odierno fabbricato di via Caltanissetta – De Luca è sorto in ampliamento e sopraelevazione ad originaria costruzione terranea con nulla osta edilizio rilasciato in data 23 agosto 1966. Sulla base dei disegni reperiti presso l'UTC comunale (concessione in sanatoria e licenza allegate) , peraltro già versati in atti, il nulla osta prevedeva l'ampliamento con modifiche distributive al piano terra e la realizzazione del piano primo e di volumi al piano secondo .

Con riguardo ai piani primo e secondo, in data 15 febbraio 2001 veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria a regolarizzazione dello stato dei luoghi.

Per la valutazione della regolarità del fabbricato si è fatto pertanto riferimento agli elaborati progettuali facenti parte del nulla osta rilasciato in data 23.08.1966 per il piano terra che non è stato oggetto di sanatoria ed agli elaborati della concessione edilizia in sanatoria del 15.02.2001 relativamente ai piani primo e secondo

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

Si è proceduto inoltre a svolgere una disamina della documentazione catastale ed a comparare lo stato dei luoghi con le piante depositate presso l'Agenzia del Territorio al fine di verificarne la corrispondenza.

Dalla ispezione del fabbricato nelle unità immobiliari sono state accertate alcune irregolarità edilizie che di seguito saranno elencate.

Con la esclusione di dette irregolarità per le quali saranno indicati gli interventi di regolarizzazione, per il resto le unità immobiliari risultano sostanzialmente conformi agli elaborati progettuali di cui ai richiamati titoli abilitativi (nulla Osta 23.08.1966 e Concessione edilizia in sanatoria del 08.02.2001 relativamente all'unità immobiliare di piano primo e secondo) fatte salve lievi differenze interne che possono comunque ritenersi non rilevanti sul piano urbanistico.

Si segnala inoltre che per quanto noto per gli immobili non risulta rilasciato certificato di abitabilità.

Irregolarità di natura urbanistica sono state accertate anche nello stacco di terreno sito in contrada Scala Vecchia ed anche per questo caso saranno indicati di seguito gli interventi di regolarizzazione.

Nel terreno in contrada Palazzolo censito al foglio 62 particella 192 non sono state rilevate irregolarità.

Le richiamate irregolarità di natura urbanistico - edilizia determinano in atto l'incommerciabilità dei relativi immobili ai sensi della normativa vigente.

Esse consistono come di seguito:

- Fabbricato

a) - al piano terra risulta esistente un'apertura (parete condivisa tra il vano

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

intermedio dell'abitazione via Caltanissetta 82 ed il camerino dell'abitazione al civico 84) che di fatto ha dato luogo alla fusione degli immobili di cui al foglio 61, particella 2317, subalterno 1 e subalterno 2

b) - sempre al piano terra risulta inoltre esistente un ulteriore collegamento mediante passo d'uomo tra il medesimo immobile particella 2317 subalterno 1 e l'androne-corpo scala oggi particella 2317 subalterno 3.

c) - in seno all'unità immobiliare terranea sub 1 la piccola area porticata della superficie di circa 5 mq che negli elaborati progettuali assentiti con nulla osta del 23.08.1966 (c.f.r. pianta originaria allegata al N.O.) comunicava direttamente con il cortile interno, risulta separata dal cortile medesimo con l'interposizione di una porta (porta in prosecuzione al wc) ed annessa al vano cucina con mancanza della prevista parete esterna e modifica dell'impianto distributivo.

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

[redacted]

h) - infine nell'immobile di piano terra subalterno 2 si riscontrano lievi modifiche nella distribuzione interna dei camerini rispetto agli elaborati di cui al nulla osta 28.08.1966.

- Terreni

i) - anche nello stacco di terreno di contrada Scala Vecchia in catasto foglio 76 part. 597-308 sono presenti edificazioni, oggi dirute, che non sono rappresentate nelle mappe catastali e per quanto noto sono prive di titoli abilitativi.

4.2 Situazione catastale

Circa la situazione catastale, comparato lo stato dei luoghi con le piante degli immobili (fatte salve le imprecisioni di lettura discendenti dalla scala di rappresentazione) è stata verificata una sostanziale conformità, con la esclusione di alcune incoerenze che saranno dettagliatamente esposte nel seguito della relazione trattando di regolarizzazioni e rettifiche.

5 Regolarizzazione degli immobili

5.1 Regolarizzazioni edilizie

Per la regolarizzazione delle unità immobiliari, alla luce di una analisi costi-benefici eseguita separatamente in questa sede si ritiene di indicare in tutti i casi la messa in pristino dei luoghi secondo i lineamenti assentiti con i titoli abilitativi rilasciati per il fabbricato.

Di seguito si elencano gli interventi a tal fine indicati e quantificati.

- in ordine ai superiori punti a) e b) del capitolo 4 si indica di eseguire la chiusura del varco di comunicazione tra i due immobili sub 1 e sub 2 ed il

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

passo d'uomo tra l'immobile sub 1 ed corpo scala dell'immobile sub 4 mediante la realizzazione di pareti murarie analoghe e ben ammorsate alle esistenti, rifinite con intonaco e tonachina.

Per l'intervento può stimarsi presuntivamente il costo di € 600,00 oltre IVA.

- in ordine al punto c) si indica la ricostituzione dell'originario portico mediante tutte le opere necessarie indicativamente costituite da rimozione del serramento di chiusura verso il cortile interno, realizzazione di parete nell'odierno vano cucina mediante nuova muratura ben ammorsata e rifinita con intonaco e tonachina, realizzazione di aperture e collocazione di serramenti nonché ogni altra opera necessaria per recuperare la coerenza con i lineamenti progettuali di cui al nulla osta edilizio 23.08.1966 ed in ogni caso la piena regolarità edilizia (si precisa per chiarezza che gli interventi necessari comunque all'interno del wc a prescindere dalle indicate regolarizzazioni, saranno tenuti in conto in seno al valore unitario adottato per la stima dell'unità immobiliare).

Per l'intervento di regolarizzazione può stimarsi presuntivamente un costo di € 1.500,00 oltre IVA.

- in ordine al precedente punto d) si indica la realizzazione delle pareti di delimitazione del deposito sub 3 mediante pareti ben ammorsate rifinite con intonaco e tonachina da disporre secondo i lineamenti del nulla osta 23.08.1966.

Per l'intervento può stimarsi presuntivamente un costo di € 1.000,00 oltre IVA.

[redacted]

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

- Circa le lievi modifiche distributive interne di cui al punto h) se ne indica la regolarizzazione amministrativa.

In ultimo si è riferito al precedente punto i) che all'interno dello stacco di terreno in contrada Scala Vecchia censito al NCT foglio 76 particelle 597-308 insistono alcuni residui di fabbricati invero costituiti da porzioni murarie di scarsissima coerenza, privei in maggior parte di copertura, che non trovano riscontro in mappa e non risultano urbanisticamente regolari.

Anche per questi ruderi si indica l'integrale rimozione con conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Per l'intervento può stimarsi presuntivamente un costo di € 1.600,00 oltre IVA.

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

Tutte le superiori opere di regolarizzazione dovranno essere eseguite nel pieno rispetto delle procedure amministrative e, come detto, dovranno ricondurre gli immobili ai lineamenti progettuali assentiti o in ogni caso alla piena regolarità urbanistica.

A tal fine in aggiunta alle spese edilizie possono presuntivamente stimarsi complessivamente € 2.500,00 per spese amministrative e spese tecniche.

5.2 Regolarizzazioni catastali

Comparato lo stato dei luoghi con le piante catastali (fatte salve le imprecisioni di lettura discendenti dalla scala di rappresentazione) oltre alle differenze originate dalle irregolarità edilizie per le quali sono già state indicate le opere di ripristino, sono state rilevate alcune ulteriori differenze per le quali occorre procedere a preliminare rettifica.

Le differenze e le relative rettifiche possono elencarsi come di seguito:

a) relativamente all'immobile di cui al foglio 61, particella 2317, subalterno 1 (unità immobiliare abitativa di via Caltanissetta 82) dovrà procedersi all'accatastamento del cortile facente parte dell'immobile ed alla coerente rappresentazione dei luoghi (cucina- wc- area porticata) come risultanti dopo l'intervento di regolarizzazione edilizia indicato.

Per questa rettifica può stimarsi presuntivamente un costo di € 600.00 oltre IVA.

[redacted]

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

[redacted]

- si rende inoltre necessaria la regolarizzazione del fabbricato rurale di cui al foglio 76 particella n. 42 del terreno in contrada Scala Vecchia per il quale sarà necessaria la cancellazione del fabbricato non più esistente sui luoghi e la conseguente rettifica di mappa e visura catastale.

Per questa regolarizzazione può stimarsi presuntivamente un costo € 500,00 oltre IVA.

Per quanto precisato al successivo capitolo 11 della presente relazione occorre provvedere alla regolarizzazione del fabbricato rurale foglio 76 particella 42 di proprietà delle parti in causa rispetto alla confinante particella 300 di proprietà estranea alla causa in conformità all'atto di compravendita del 8/4/1972 a rogito notaio Angelo Lo Jacono.

Per questa ulteriore regolarizzazione della particella 42 del foglio 76 si stima presuntivamente la somma di € 1.600,00

- infine si rileva che nella fattispecie non sembrerebbe necessario l'allineamento catastale dell'assetto proprietario degli immobili urbani costituito in atto dai germani [redacted]

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bff129e62b6

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

ciascuno per la proprietà di 3/9.

Il costo dei su detti adempimenti di regolarizzazione ascende presuntivamente in tal modo a complessivi € 7.700,00 + IVA per le regolarizzazioni edilizie e catastali oltre € 4.100,00 per spese amministrative e tecniche. Si ritiene che il superiore importo, in quanto relativo alla regolarizzazione degli immobili, vada posto preliminarmente a carico delle parti comproprietarie secondo le rispettive quote di proprietà.

6. Il valore di mercato degli immobili.

Le unità immobiliari del fabbricato di cui trattasi ricadono in area semiperiferica del comune di Paternò che si colloca nella parte di espansione sud e che risulta caratterizzata da una edificazione intensiva e da una viabilità ordinaria priva di efficaci assi viari di collegamento.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che, come noto, fonda sulla conoscenza dei valori di compravendita di beni simili per tipologia e caratteristiche a quello da stimare, assunti in condizioni ordinarie.

L'indagine di mercato è stata sviluppata sia tramite la consultazione dei valori proposti dall'Osservatorio del mercato immobiliare sia attraverso una analisi di mercato svolta direttamente sul territorio consultando operatori del settore immobiliare e riscontrando le offerte di compravendita disponibili presso le agenzie immobiliari.

Dall'indagine svolta e tenuto conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato di vetustà e delle condizioni manutentive il più probabile valore di mercato al "metro quadrato" di superficie commerciale è risultato pari ad €/mq 580,00 per le due unità

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

immobiliari di piano terra del fabbricato [redacted]

[redacted]

In ordine ai terreni, oltre alla peculiarità del comparto si è tenuto conto delle particolari caratteristiche dei due appezzamenti anche in relazione alle zone territoriali omogenee nelle quali si collocano alla luce dello strumento urbanistico comunale.

Per la individuazione dei valori di mercato si è fatto riferimento ad informazioni confidenziali assunte da operatori del settore ed alle attuali tendenze del mercato locale.

Per quanto riguarda il terreno in contrada Scala Vecchia di cui al foglio 76 particelle 42, 308 e 597 del NCT, come già detto al precedente capitolo 3.5 sono individuabili porzioni a diversa destinazione per le quali dalle indagini di mercato sono stati ottenuti i valori per unità di superficie di seguito indicati:

- circa mq 1.768 a destinazione agricola 4,00 €/mq
- circa mq 1.641 in zona di ampliamento viario e destinata ad edilizia scolastica 16,00 €/mq
- circa mq 80 in zona con potenzialità edificatoria 55,00 €/mq

Attraverso la media ponderata dei superiori valori è possibile indicare un valore unitario per il terreno, valore che sarà utilizzato nella seguente stima e che è risultato in tal modo paria a 11,00 €/mq.

In ordine allo stacco di terreno in catasto al foglio 62, particella 192 deve considerarsi come sebbene questo terreno sia collocato in area urbanizzata ed insediata e sia reso facilmente commerciabile dalla sua consistenza, la

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bff129e62b6

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

destinazione per usi non edificatori ne condiziona significativamente l'appetibilità.

Valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche in definitiva per detto stacco di terreno è stato ottenuto il valore di mercato di € 20,00 €/mq.

Le stime che seguono vengono effettuate considerando gli immobili nelle condizioni di regolarità urbanistica e catastale a conclusione delle attività di regolarizzazione precedentemente indicate e tenendo conto dello stato di fatto e di tutte le servitù attive e passive discendenti dai titoli di provenienza.

7. Valutazione dei cespiti.

Con i valori di mercato indicati e le superfici convenzionali che saranno di volta in volta calcolate, il valore degli immobili di cui trattasi può stimarsi come di seguito.

1 - Unità immobiliare sita in Paternò, via Caltanissetta n° 82, piano terra, censito in catasto al foglio 61, particella 2317, subalterno 1, categoria A4, classe 2, consistenza catastale 3,5 vani / 53 mq.

L'immobile in esame risulta accessoriato dal cortiletto interno e dalla piccola area porticata che per quanto di modestissime dimensioni concorrono al valore immobiliare per cui occorre determinare la superficie convenzionale su cui basare il calcolo rapportato al valore per unità di superficie secondo gli usuali criteri tecnico estimativi:

S = 48 mq + 0,70 x 5 mq + 0,30 x 15 mq = 56,00 mq

V = mq 56 x €/mq 580,00 = € 32.480,00

2 - Unità immobiliare sita in Paternò, via Caltanissetta n° 84, piano terra, censito in catasto al foglio 61, particella 2317, subalterno 2, categoria A4, classe 2, consistenza catastale 2,5 vani / 43 mq.

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

V = mq 43,00 x €/mq 580,00 = € 24.940,00

[redacted]

5 – Terreno in agro di Paternò contrada Scala Vecchia, censito in catasto al foglio 76, particelle 42, 308 e 597, della consistenza catastale complessiva di are 34 e centiare 89 .

mq 3.489,00 x €/mq 11,00 = € 38.379,00

6 – Terreno in agro di Paternò, contrada Palazzolo, censito in catasto al foglio 62, particella 192, della consistenza catastale di are 2 e centiare 18.

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

mq 218,00 x €/mq 20,00 = € 4.360,00

Dalla somma del valore di ciascun cespite il valore complessivo dei beni in comunione risulta pari a € 217.621,00.

Il valore della quota di spettanza del [redacted] pari ad 1/3 del totale, viene a determinarsi in € 72.540,00 (217.621,00 x 1/3 = 72.540,00).

Il valore della quota delle signore [redacted] pari complessivamente a 2/3 del totale, viene a determinarsi in c.t. € 145.081,00 (217.621,00 x 2/3 = 145.081,00).

8. Progetto di divisione in natura e comoda divisibilità dei beni

Preliminarmente va rilevato che gli immobili di cui trattasi non risultano utilmente frazionabili.

In ordine alle unità immobiliari del piano terra del fabbricato si osserva che le piccole dimensioni di ciascuno di essi non consentono di ipotizzare tecnicamente alcuna suddivisione.

[redacted]

Circa i terreni, escludendo del tutto il piccolo lotto in contrada Palazzolo foglio 62 particella 192 per via della sua superficie estremamente ridotta, anche per il terreno in contrada Scala Vecchia, data la consistenza comunque esigua, la geometria e le possibilità di accesso, non risulta ragionevolmente ipotizzabile la suddivisione in quote, in ogni caso senza penalizzazioni per il suo valore originario.

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

Sulla base della composizione del fabbricato, del numero delle unità immobiliari e del loro valore di mercato come indicato al precedente capitolo, si ritiene tuttavia di potere formulare un progetto di divisione in natura dei beni in due quote omogenee proporzionali alle quote di diritto delle parti, senza ricorrere a frazionamenti.

In ordine al fabbricato è infatti possibile ipotizzare la divisione in natura dei beni includendo in una quota le tre unità immobiliari terranee e nell'altra l'appartamento di primo piano.

Il bilanciamento delle quote potrà essere ottenuto con l'assegnazione a ciascuna di uno dei due terreni.

La piccola differenza di valore che in tal modo si origina tra le due quote in natura potrà compensarsi mediante conguaglio in denaro.

L'indicato progetto di divisione in natura consentirebbe l'attribuzione di beni di uguali caratteristiche a ciascuna delle parti, mantenendo inalterato il valore originario dei beni nel loro intero.

Una seconda ipotesi di divisione può ancora formularsi ipotizzando di assegnare alla quota principale il locale deposito censito al subalterno 3, ferme restando tutte le altre attribuzioni come sopra indicate.

Questa seconda ipotesi di divisione comporterebbe la necessità di un maggiore conguaglio in denaro che resterebbe però contenuto entro limiti percentuali accettabili rispetto al valore di quota (circa 7%).

Su tali basi si ritiene di poter prospettare in via gradata un primo progetto di divisione che comporta un esiguo conguaglio in denaro ed un secondo progetto, parimenti funzionale ed omogeneo, ma con un conguaglio in denaro di maggiore entità che qualora condiviso dalle parti potrebbe

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

costituire una ulteriore valida opzione.

Nel seguito verranno precisati i due progetti di divisione sinteticamente indicati che prevedono entrambi la formazione di due quote "A" e "B", di valore rispettivamente pari ad 1/3 e a 2/3 del valore complessivo dei beni comuni.

8.1 Progetto di divisione 1

Quota "A"

1 - Unità immobiliare sita in Paternò, via Caltanissetta n° 82, piano terra, censito in catasto al foglio 61, particella 2317, subalterno 1.

Valore € 32.480,00

2 - Unità immobiliare sita in Paternò, via Caltanissetta n° 84, piano terra, censito in catasto al foglio 61, particella 2317, subalterno 2.

Valore € 24.940,00

[redacted]

6 – Terreno in agro di Paternò, contrada Palazzolo, censito in catasto al foglio 62, particella 192,

Valore € 4.360,00

Somma la quota "A" € 71.530,00

[redacted]

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

5 – Terreno in agro di Paternò, contrada Scala Vecchia, censito in catasto al foglio 76, particelle 42, 308 e 597,

Valore € 38.379,00

[redacted]

Tenuto conto che la quota di spettanza del [redacted] prima calcolata ammonta in cifra tonda ad € 72.540,00 e quella delle signore [redacted] ammonta complessivamente ad € 145.081,00, sulla base dei valori di ciascuna quota come sopra calcolati può determinarsi il conguaglio in denaro come segue:

- Calcolo del conguaglio in denaro progetto di divisione 1

Quota A: € 72.540,00 - € 71.530,00 = € + 1.010,00

Quota B: € 145.081,00 - € 146.091,00 = € - 1.010,00

In definitiva quindi l'assegnatario della quota B, nella fattispecie le signore [redacted] deve corrispondere a conguaglio la somma di € 1.010,00 all'assegnatario della quota A, ovvero al [redacted]

Rimangono a carico di entrambe le parti in proporzione alle rispettive quote i costi per le preliminari attività di regolarizzazione degli immobili e rettifica catastale stimati al precedente capitolo 5 in complessivi € 7.700,00 + IVA per regolarizzazioni edilizie e catastali e € 4.100,00 per spese amministrative e tecniche.

L'indicato piano di divisione non origina nuove servitù né diritti di godimento a favore di terzi.

8.2 Progetto di divisione 2

Quota "A"

1 - Unità immobiliare sita in Paternò, via Caltanissetta n° 82, piano terra,

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

censito in catasto al foglio 61, particella 2317, subalterno 1.

Valore € 32.480,00

2 - Unità immobiliare sita in Paternò, via Caltanissetta n° 84, piano terra, censito in catasto al foglio 61, particella 2317, subalterno 2.

Valore € 24.940,00

6 – Terreno in agro di Paternò, contrada Palazzolo, censito in catasto al foglio 62, particella 192,

Valore € 4.360,00

Somma la quota "A" € 61.780,00

[redacted]

5 – Terreno in agro di Paternò, contrada Scala Vecchia, censito in catasto al foglio 76, particelle 42, 308 e 597,

Valore € 38.379,00

[redacted]

In questo caso segue il conguaglio

- Calcolo del conguaglio in denaro progetto di divisione 2

Quota A: € 72.540,00 - € 61.780,00 = € + 10.760,00

Quota B: € 145.081,00 - € 155.841,00 = € - 10.760,00

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

In definitiva quindi in tale seconda ipotesi di divisione l'assegnatario della quota "B", nella fattispecie le signore [redacted] dovrà corrispondere a conguaglio la somma di € 10.760,00 all'assegnatario della quota "A", ovvero al Fallimento [redacted]

Resta ferma anche in questo caso la suddivisione tra le parti in proporzione alle rispettive quote dei costi per le preliminari attività di regolarizzazione degli immobili presuntivamente stimati al precedente capitolo 5 in complessivi € 7.700,00 + IVA per regolarizzazioni edilizie e catastali e € 4.100,00 per spese amministrative e tecniche.

Anche il presente piano di divisione "B" non origina nuove servitù né diritti di godimento a favore di terzi.

9. Generalità dei comproprietari

Sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo attoreo e della documentazione disponibile in atti si riportano le seguenti generalità dei comproprietari degli immobili di cui occupa.

- "Massa Creditori Fallimento [redacted] via [redacted]

Per quanto sopra esposto il sottoscritto c.t.u. ritiene di avere adempiuto al mandato affidatogli e rassegna la presente relazione preliminare che trasmette

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bff129e62b6

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

alle parti per eventuali osservazioni.

Catania, 13.04.2017

Il c.t.u.

(ing. Giovanni Monaco)

---

10. Osservazioni delle parti

10.1 Osservazioni di parte attrice

In ordine alle osservazioni di parte attrice lo scrivente ritiene di avere già trattato i relativi argomenti ai superiori punti della presente relazione.

In particolare circa la possibilità o meno di predisporre un progetto di divisione mediante formazione di tre distinte quote, ciascuna pari ad 1/3 del valore dei beni in comunione, lo scrivente ritiene di dovere rimandare alle valutazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice trattandosi di una circostanza concernete questioni che esulano dagli aspetti tecnici di propria competenza.

10.2 Osservazioni di parte convenuta

Preso atto delle osservazioni di parte convenuta si espone quanto di seguito.

[redacted]

In conseguenza pertanto si confermano i valori di mercato indicati per

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

ciascuno dei cespiti oggetto di stima.

- Circa il prospettato frazionamento del fondo sito in contrada Scala Vecchia (Fg 67 partt. 42-308-597) si dà atto che detto terreno risulta teoricamente frazionabile e tuttavia, come detto in seno alla relazione, lo scrivente non ritiene che la sua frazionabilità possa reputarsi anche requisito di comoda divisibilità del bene.

Anche infatti ipotizzando un frazionamento del terreno in due parti di uguale superficie, ciascuna delle due porzioni, in tal modo pari a circa mq 1700, risulterebbe obbiettivamente inadatta ad un fruttuoso utilizzo a fini agricoli con conseguente drastica riduzione dell'appetibilità e quindi del valore di mercato del bene.

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

Vanno ancora considerati, in questa ipotesi, i costi del frazionamento che includono quelli tecnici per rilievi e pratiche catastali e quelli per la partizione fisica del fondo, consistente nella realizzazione di recinzione lungo la linea dividente e di una via di accesso; tali attività determinerebbero un costo presuntivamente stimabile con computo a parte in indicativi in c.t. € 8.000,00 che già corrispondono ad una riduzione pari al 20% del valore dell'intero, oggi stimato in c.t. in € 38.380,00.

In definitiva quindi alla luce delle considerazioni esposte emerge che il terreno di cui trattasi, pur frazionabile, non risulta in effetti comodamente divisibile.

- Quanto al progetto di divisione n. 3 proposto da parte convenuta, si osserva pertanto che a fronte di lievi riduzioni complessive del conguaglio in denaro rispetto al progetto di divisione n. 2 indicato dallo scrivente, il progetto 3 presuppone il frazionamento del terreno in contrada Scala Vecchia che come qui osservato non presenta i requisiti di comoda divisibilità.

Il progetto di divisione n. 4 proposto da parte convenuta risulta invece prospettabile nell'ambito del giudizio - ove condiviso dalle parti in una delle varianti indicate da parte convenuta per il conguaglio in denaro - in quanto omogeneo e funzionale e potrebbe costituire una ulteriore valida opzione di divisione, seppure comporti rispetto agli altri un conguaglio in denaro sensibilmente più elevato, peraltro posto a carico della quota di minoranza.

11. Precisazioni

In conclusione, con riferimento al punto 3.5 della relazione tecnica e precisamente con riferimento al fabbricato rurale particella n. 42 che costituisce parte del terreno in contrada Scala Vecchia di proprietà delle

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

parti in causa nonchè della contigua particella 300 di proprietà estranea alla causa, lo scrivente vuole precisare che alla luce di più approfonditi accertamenti svolti presso l'archivio notarile è stato verificato che nell'atto di compravendita a rogito notaio Angelo Lo Jacono del 8/4/1972 rep. 212139/16036 che costituisce il titolo di acquisto del fondo da parte di [redacted] da cui successivamente acquistarono i coniugi [redacted] danti causa delle odierne parti, è riportata la seguente notazione "*....precisandosi che il fabbricato rurale mentre nel certificato catastale è costituito dalla particella 42, in mappa è costituito dalla particella 300...*".

Questa precisazione in effetti chiarisce l'attuale posizione sui luoghi della linea di confine già descritta in seno alla relazione e rende necessaria la regolarizzazione delle particelle coerentemente con il richiamato atto.

Sempre in ordine al terreno in contrada Scala Vecchia, per sola completezza di esposizione si vuole precisare che allo scrivente non è nota l'esistenza o meno di soggetti ai quali spetterebbe il diritto di prelazione agraria.

[redacted]

Per chiarezza queste indicazioni ed i costi presunti per la regolarizzazione relativa al fabbricato rurale particella 42 sono stati inclusi al paragrafo 3.2 e tra i costi delle regolarizzazioni al paragrafo 5.2 della relazione che in questo differisce dalla bozza trasmessa alle parti.

Il costo complessivo delle regolarizzazioni è stato in conseguenza aggiornato anche ai paragrafi 8.1 e 8.2 della relazione.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto c.t.u. ritiene di avere adempiuto al

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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

mandato affidatogli.

Oltre agli allegati già elencati e richiamati nella relazione, si allegano le osservazioni delle parti.

Il c.t.u.

(ing. Giovanni Monaco)

Firmato Da: MONACO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4717353907922 4b23c741bfff129e62b6

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