



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE SECONDA CIVILE

PROCEDURA CIVILE
N.3605/2013 R.G.

PROCEDURA
ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

G.I. dott. Armaleo Domenico

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO MONTAGNINO

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n.2206

Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n.1449

C.F.: MNTLSN70M09B4290

con studio in MESSINA (ME) V. Sant'Agostino 23

telefono: 0908967451 - fax: 0908967451

email: ing.alessandromontagnino@gmail.com

pec: alessandro.montagnino@ingpec.eu



TRIBUNALE DI MESSINA

SEZIONE SECONDA CIVILE

G.I. dott. Danilo Maffa

PROCEDIMENTO N.3605/2013 R.G.

ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO PENZAVALLI RICCARDO +4

• • • • •

Con provvedimento del 21.6.2018, depositato in cancelleria in data 25.6.2018, il G.I. dott.ssa Valeria Anna Pappalardo, nominava il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nell'ambito della procedura n. 3605/2013 del Tribunale di Messina, Italfondario S.p.A. contro Penzavalli Riccardo +4, con il seguente mandato:

1. *Descriva dettagliatamente il bene immobile oggetto del giudizio (completo degli esatti confini e dei dati catastali più recenti), stimandone il valore e dandone rappresentazione grafica e fotografica;*
2. *predisponga un progetto di comoda divisione del bene indiviso;*
3. *ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
4. *rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n.47 e succ. modif.;*
5. *determini, eventualmente, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte di conviventi che ne abbiano avuto l'uso l'esclusivo;*
6. *accerti se ed in quale epoca sono stati effettuati lavori di miglioramento e di manutenzione straordinaria nell'immobile da dividere, indicando quali condivi-*



denti ne abbiano curata l'effettuazione, e determini il costo delle opere e degli interventi manutentivi.

Successivamente con ordinanza del 10.06.2020, il G.I. dott. Danilo Maffa, disponeva l'integrazione del mandato originario, chiedendo al nominato C.T.U. quanto segue:

7. "... predisporre un conteggio analitico di tutte le spese occorrenti per la materiale divisione del bene, ivi comprese quelle necessarie per la regolarizzazione catastale ed il frazionamento nonché la sanatoria delle opere abusive (ma regolarizzabili) già esistenti".

In evasione al mandato conferito, lo scrivente, previo avviso a mezzo raccomandata a/r e/o a mezzo pec, convocava le parti in causa per il giorno 24.4.2019, sui luoghi oggetto del presente procedimento in Messina via Archimede snc complesso "Fortuna Residence" corpo X.

Dopo una sommaria ricognizione dei luoghi, procedeva alla verifica della conformità urbanista e catastale dell'immobile, effettuando misurazioni a campione, prendendo appunti su separati fogli e documentando lo stato dei luoghi a mezzo foto.

Successivamente lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Messina e presso l'agenzia del Territorio di Messina, per effettuare le dovute verifiche di rispondenza ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

Dopo avere esaminato la documentazione acquisita, sulla scorta delle misurazioni eseguite direttamente in situ e della documentazione fotografica, lo scrivente è adesso in grado di espletare la relazione di consulenza.

Risposte ai quesiti del G.I.

Quesito n.1: Descriva dettagliatamente il bene immobile oggetto del giudizio (completo degli esatti confini e dei dati catastali più recenti), stimandone il valore e dandone rappresentazione grafica e fotografica;

L'immobile di cui trattasi fa parte di un corpo di fabbrica ubicato in Messina Via Archimede s.n., località Papardo, all'interno del complesso immobiliare denominato "Fortuna Residence", costituito da più edifici in linea a due o a tre elevazioni fuori terra.

L'unità di proprietà dei resistenti è ubicata al piano secondo e al piano terzo del corpo X, dal punto di vista tipologico trattasi di un complesso edilizio in linea, costituito da più corpi di fabbrica plurifamiliari con elementi di distribuzione verticale costituiti dai corpi scala e relativo vano ascensore. Il suddetto corpo di fabbrica risulta accessibile direttamente da pubblica via, dopo aver attraversato la corte di proprietà comune adibita a parcheggio condominiale.

Dal punto di vista urbanistico, in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Messina approvato con D.D.R. n.686/2002, il complesso edilizio ricade in zona B4a – zone di completamento (zone localizzate prevalentemente ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale, con indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,50$ mc/mq, altezza massima: m 11,00 con n.3 piano f.t. – cfr. allegato 2).

Il complesso edilizio, per come desunto dal fascicolo n.1971/6 reperito presso l'archivio edilizia privata del comune di Messina, risulta realizzato sulla scorta della concessione edilizia n. 10833 del 23.2.1991 e successiva variante n. 13457/10833bis del 23.5.1996, rilasciate dal comune di Messina alla ditta Fortuna Industria Costruzioni s.r.l. relativamente alla costruzione di un complesso residenziale costituito da n.3 edifici a 2 o a 3 elevazioni f.t. in Messina località Papardo Sperone.

Il progetto ha ricevuto parere favorevole da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina con provvedimento n.434/91 del 13.2.1991, mentre l'ufficio



del Genio Civile di Messina ha rilasciato l'autorizzazione all'inizio lavori con provvedimento n.10405 del 30.4.1991.

I lavori sono iniziati in data 6.5.1991 giusta comunicazione in pari data prot. 10114; mentre veniva comunicato il fine lavori in data 19.12.1996 prot. n. 16856.

Il complesso edilizio è munito di abitabilità rilasciata in 5.10.1998.

Dal punto di vista strutturale, presenta struttura in cemento armato intelaiata, costituita da travi e pilastri formanti maglie quadrangolari chiuse in senso sia verticale che orizzontale, con tompagni in laterizi forati e solai, sia d'interpiano che di copertura, del tipo tradizionale in cemento armato e pignatte. La copertura è a tetto, a doppia falda, sulla copertura sono state realizzate delle finestre complanari che garantiscono l'illuminazione e la ventilazione diretta dei locali non abitabili (depositi occasionali sottotetto).

Dal punto di vista catastale, sulla scorta di quanto emerso da indagini esperite presso l'U.T.E. di Messina, l'unità oggetto del presente procedimento risulta regolarmente censita e riportata al N.C.E.U. con i seguenti dati di classamento (cfr. allegato 1): Foglio 4 di Messina particella 1599 sub.34; Categoria A/2 classe 10; Consistenza 5,5 vani; Superficie catastale 158 mq; Rendita € 255,65; Indirizzo Via Pirrotta (oggi via Archimede) piano 2-3 interno 5 scala C lotto X

• Intestato a:

- [REDACTED] nato a Messina il 28.8.1986 c.f. [REDACTED] proprietà 1/6;
- [REDACTED] nata Messina il 10.9.1984 c.f. [REDACTED] proprietà 1/6;
- [REDACTED] nata a Messina il 12.8.1989 c.f. [REDACTED] proprietà 1/6;
- [REDACTED] nato a Catania il 21.5.1956 c.f. [REDACTED] proprietà 1/2 bene

personale.

L'unità in oggetto confina a Nord-Ovest con spazio di isolamento condominiale, a Nord-Est con vano scala condominiale e con unità residenziale altra ditta, a Sud-Est con corte condominiale, a Sud-Ovest con unità residenziale altra ditta del corpo adiacente (scala B).

Dal punto di vista distributivo l'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, direttamente accessibili dal vano scala condominiale e collegati internamente mediante una scala a chiocciola avente struttura metallica. Più in particolare, risulta costituita come segue:

- al piano secondo: numero tre vani abitabili (pranzo/soggiorno, letto matrimoniale e cucina) oltre due servizi igienici (uno privato collegato al vano letto matrimoniale), distribuiti da un disimpegno;
- al piano terzo di numero quattro vani ricavati nell'originario deposito occasionale, destinati uno a soggiorno e gli altri tre a vani letto.

Le rifiniture sono di tipo analogo a quelle comunemente usate per costruzioni destinate a civile abitazione e precisamente: prospetti protetti con intonaco in malta bastarda cementizia e tinteggiatura per esterni, serramenti esterni in legno con vetro camera, protetti da persiane in legno.

Le tramezzature interne sono state realizzate con mattoni forati di cm 8 e/o cm 12 protette con intonaco tradizionale, le pavimentazioni e i rivestimenti sono stati costituiti da piastrelle monocottura, in particolare i rivestimenti nei bagni e nelle cucine sono stati eseguiti fino all'altezza di m 2,00.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia, secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione, l'impianto idrico di adduzione è stato realizzato sottotraccia con tubazione in ferro tipo mannesmann, l'impianto di riscaldamento e quello per



l'acs sono stati realizzati sottotraccia con tubazione in rame coibentato, l'impianto di scarico dei reflui è allacciato alla rete pubblica comunale.

Per quant'altro non specificato nella presente descrizione, si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica.

All'epoca dei sopralluoghi, l'unità abitativa si presentava in discreto stato di conservazione e uso.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale S_c dell'immobile è stata determinata con riferimento alla norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- 100% della superficie calpestabile compreso i muri interni;
- 100% dei muri perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- 75% delle mansarde con altezza media minima mt 2,40;
- 35% dei sottotetti non abitabili con altezza media inferiore a mt 2,40;
- 25% dei balconi e lastrici solari scoperti;
- 35% dei balconi coperti;
- 50% box e posti auto;
- 20% di cantine e locali non collegati ai vani principali;
- 10% delle corti e cortili;
- 15% dei giardini di pertinenza di appartamenti fino a mq 25, eccedenza al 5%.
- 10% di giardini di pertinenza di ville e villini fino a mq 25, eccedenza al 2%.
- e altezza delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente).



Naturalmente i coefficienti possono variare delle condizioni intrinseche e estrinseche dell'unità residenziale in modo da tener conto di particolari condizioni e del contesto in cui si trovano gli immobili.

Il successivo calcolo della superficie convenzionale è stato effettuato non tenendo conto del cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terzo, ovvero attribuendo ai vani ivi realizzati l'originaria destinazione d'uso a deposito occasionale.

Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente Omogeneizzazione	Superficie commerciale mq
SUPERFICI COPERTA			
Superficie unità abitativa – piano secondo	99,80	100%	99,80
Deposito occasionale - piano terzo	111,60	35%	39,06
Balcone 1 – piano secondo	14,60	35%	5,11
Balcone 2 – piano secondo	3,10	35%	1,09
Balcone 3 – piano secondo	7,60	35%	2,66
Posto auto esclusivo nel parcheggio condominiale	12,50	50%	6,25
TOTALE	249,20		153,97

GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO-CATASTALE

CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia si è accertata la non rispondenza dello stato di fatto agli elaborati progettuali assentiti con concessione edilizia n. 10833 del 23.2.1991 e successiva variante n. 13457/10833bis del 23.5.1996.

Più in particolare sui luoghi era possibile evidenziare le seguenti difformità:

1. trasformazione del vano deposito occasionale al piano terzo mediante la realizzazione di alcune tramezzature interne, per la suddivisione di un unico ampio vano in numero quattro vani, di cui uno destinato a soggiorno e i rimanenti tre a letto.

Per la regolarizzazione della suddetta difformità è possibile procedere in due differenti maniere:



28/06/21

- 1) procedere, ai sensi dell'art.18 della legge regionale del 16. Aprile 2003 n.4, comma 5, con la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria (in quanto la variazione risulta già eseguita), relativo al recupero abitativo dei sottotetti;
- 2) riportare i luoghi alla destinazione originaria (deposito occasionale) mediante la presentazione di una Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (CILA in Sanatoria) ai sensi dell'art.6 comma 2 D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. recepito con modifiche dall'art.3 della L.R: n.16/2016 della regione siciliana.

Pertanto l'immobile, dal punto di vista urbanistico-edilizio, risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE

Per quanto riguarda la conformità catastale si è accertata la non conformità rispetto alle planimetrie attualmente depositate presso l'agenzia del Territorio di Messina prot. n. T193381 del 7.5.1992. Più in particolare sui luoghi era possibile evidenziare le seguenti difformità:

1. trasformazione del vano deposito occasionale al piano terzo in n.4 vani mediante la suddivisione dell'originario unico ambiente con la collazione di alcune tramezzature interne.

È possibile regolarizzare la suddetta difformità mediante la presentazione dell'aggiornamento delle planimetrie e delle caratteristiche dell'unità con nuovo modello DocFa.

Pertanto l'immobile, dal punto di vista catastale, risulta non conforme ma regolarizzabile.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO



CRITERIO DI STIMA

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile si è optato metodo di stima sintetico-comparativo, effettuato sulla base dei prezzi di mercato adottati per località, afferenti a cespiti che, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia, che per caratteristiche e consistenza siano assimilabili a quello in argomento.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato della zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda convenzionale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

FONTI D'INFORMAZIONE

Come riportato al paragrafo precedente, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione e più in particolare quelli all'interno del territorio di Messina – località Sperone Papardo con destinazione residenziale.

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Messina - I° semestre 2019 e della banca dati Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Dalle ricerche di mercato inerenti immobili ricadenti nella medesima zona e della stessa tipologia, e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche



dell'immobile oggetto di stima, si è giunti a determinare il valore unitario V_u pari a
€/mq 1.200,00 (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

DESCRIZIONE	Coefficienti correttivi
<i>Fattori Posizionali</i>	
Posizione relativa alla zona OMI	1,05
Servizi commerciali – vicini	1,01
Dotazione parcheggi in zona – scarso	0,99
Verde pubblico – scarso	0,99
Caratteristiche posizionali – traffico/rumore- scarso	1,02
<i>Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare</i>	
Stato conservativo – epoca di realizzazione maggiore 10 anni	0,95
Livello manutentivo complessivo – normale	1,00
Qualità finiture – normali	1,00
Pertinenze comuni – normali	1,00
Distribuzione normale	1,00
Prospicienza - normale	1,00
Ascensore – presente	1,00
Numero unità nel fabbricato – da 9 a 18	0,99
Piani fuori terra – oltre 2	0,99
Destinazione prevalente – residenziale	1,00
<i>Caratteristiche intrinseche dell'unità</i>	
Livello manutentivo complessivo	1,00
Finiture signorili	1,03
Caratteristiche architettoniche – normali	1,00
Piano - ultimo	1,02
Numero piani interni -2	1,00
Vista e panoramicità - normale	1,00
Esposizione – ottimale	1,01
Luminosità – buona	1,05
Impianti – buoni	1,03
Spazi interni – normali	1,00
Distribuzione interna - normale	1,00
Efficienza energetica – nella media	1,00
Coefficiente Complessivo $C_c = (C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n)$	1,1328

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$V_M = S_c \times V_u \times C_c$$

S_c = Superficie convenzionale commerciale

V_u = valore unitario

C_c = coefficiente complessivo correttivo

$$V_M = 153,97 \text{ mq} \times \text{€} 1.200,00 \times 1,1328 = \text{€} 209.300,00$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, opportunamente arrotondato è pertanto pari a € 209.000,00 (diconsi euro duecentonovemila/00).

Quesito n.2: predisponga un progetto di comoda divisione del bene indiviso;

A riguardo occorre premettere che al fine dello scioglimento della comunione avente ad oggetto un bene immobile, il requisito della comoda divisibilità dello stesso, disciplinato dagli articoli 720 e 1114 c.c., presuppone che il frazionamento si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive. Per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all'art. 720 c.c., deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

In esito al mandato conferito, esaminato approfonditamente l'attuale stato dei luoghi alla luce della normativa, è possibile affermare che il bene di cui trattasi è comodamente divisibile, in quanto i frazionamenti necessari per ricavare le due quote di spettanza non pregiudicano la funzionalità delle porzioni derivate né si vengono a costituire servitù o dipendenze reciproche.

Rimandando per maggiori dettagli e specifiche agli allegati elaborati grafici, al fine di realizzare due quote perfettamente equilibrate, si è ritenuto opportuno, in quanto meno oneroso, prevedere il ripristino dell'originaria destinazione d'uso del deposito occasionale mantenendo e prevedendo la regolarizzazione delle sole tramezzature interne realizzate al piano terzo senza preventiva comunicazione.

Naturalmente per la realizzazione della prevista divisione in due distinte unità residenziali, sarà necessario posse in essere alcune lievi modifiche alla distribuzione interna anche del piano secondo, per consentire oltre alla materiale divisione tra le



due unità anche la realizzazione di ingressi separati e indipendenti (vedi elaborato grafico).

Anche al piano terzo è stata prevista l'ulteriore realizzazione di una tramezzatura, per la divisione in due distinte porzioni del deposito occasionale, annessi direttamente alle sottostanti abitazioni, per cui si è reso necessario realizzare un secondo collegamento interno, mediante la collocazione di una seconda scala a chiocciola.

Sarà altresì necessario spostare due porte interne per garantire una corretta fruibilità dell'unità identificata come Unità 2 (la prima al piano secondo per consentire l'accesso al ripostiglio, la seconda al piano terzo per consentire l'accesso al vano deposito lato Sud-Est).

Svolte le dovute premesse, le due realizzande unità sono così costituite:

UNITÀ 1 (cfr. elaborato grafico)

Unità immobiliare avente sviluppo superficiale convenzionale pari a mq 76,98, con accesso da uno dei nuovi realizzandi accessi, costituita come segue:

- n.2 vani abitabili oltre accessori al piano secondo (pranzo/soggiorno con angolo cottura e vano letto) oltre servizio igienico;
- Balcone lato Sud-Est annesso al vano Pranzo/soggiorno;
- Balconcino lato Nord-Ovest annesso al servizio igienico;
- Deposito occasionale al piano terzo accessibile mediante la scala a chiocciola esistente.

UNITÀ 1			
Descrizione superficie	Superficie Commerciale	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie convenzionale
Superficie residenziale piano secondo	60,00	1,00	60,00
Balcone 1 lato Sud-Est	14,60	0,35	5,11
Balcone 2 - lato Nord-Ovest	3,10	0,35	1,09
Deposito occasionale - piano terzo	30,80	0,35	10,78



Superficie Convenzionale totale Sc	76,98
--	-------

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$V_M = S_C \times V_U \times C_C S_C \times V_U \times C_C$$

S_C = Superficie convenzionale commerciale

V_U = valore unitario

C_C = coefficiente complessivo correttivo

$$V_M = 76,98 \text{ mq} \times \text{€} 1.200,00 \times 1,1328 = \text{€} 104.643,53$$

Il valore di mercato della realizzanda unità identificata come Lotto 1, opportunamente arrotondato è pertanto pari a € 104.650,00 (diconsi euro centoquattromila-seicentocinquanta/00).

UNITÀ 2 (cfr. elaborato grafico)

Unità immobiliare avente sviluppo superficiale convenzionale pari a mq 76,99, con accesso dal secondo dei nuovi realizzandi accessi, costituita come segue:

- N.1 vani abitabile pluriuso oltre servizio igienico, disimpegno e ripostiglio;
- Balcone lato Nord-Est annesso al vano pluriuso;
- Deposito occasionale al piano terzo accessibile mediante la scala a chiocciola da realizzare e direttamente dal vano scala condominiale.

UNITÀ 2			
Descrizione superficie	Superficie Commerciale	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie convenzionale
Superficie residenziale piano terra	39,80	1,00	39,80
Balcone - lato Nord Ovest	7,60	0,35	2,66
Deposito occasionale al piano terzo	80,80	0,35	28,28
Posto auto nel parcheggio condominiale	12,50	0,50	6,25
		Superficie Convenzionale totale Sc	76,99

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$V_M = S_C \times V_U \times C_C S_C \times V_U \times C_C$$



S_c = Superficie convenzionale commerciale

V_0 = valore unitario

C_c = coefficiente complessivo correttivo

$$V_M = 76,99 \text{ mq} \times \text{€ } 1.200,00 \times 1,1328 = \text{€ } 104.657,12$$

Il valore di mercato della realizzanda unità identificata come Lotto 1, opportunamente arrotondato è pertanto pari a € 104.650,00 (diconsi euro centoquattromila-seicentocinquanta/00).

Quesito n.3: ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione

di detta indivisibilità e determini il valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Alla luce di quanto riferito al precedente quesito il bene di cui trattasi si può dichiarare, a parere dello scrivente, comodamente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare le due quote di spettanza non pregiudicano la funzionalità delle porzioni derivate né si vengono a costituire servitù o dipendenze reciproche.

Inoltre le opere necessarie per la realizzazione della suddetta divisione sono limitate alla realizzazione di pochi metri lineari di tramezzature, alla collocazione di un nuovo portoncino d'ingresso e allo spostamento di quello esistente, mentre per garantire a entrambe le unità il collegamento del deposito occasionale di pertinenza delle realizzande unità abitative sarà sufficiente collocare una seconda scala a chiocciola.

Quesito n.4: rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n.47 e succ. modif.;

A tal proposito si rimanda a quanto riferito al quesito n.1, nel paragrafo riguardante i giudizi di conformità urbanistico-edilizio e catastale.

Quesito n.5: *determini, eventualmente, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte di condividenti che ne abbiano avuto l'uso l'esclusivo.*

In merito all'eventuale godimento esclusivo da parte dei condividenti, nel corso del sopralluogo e dalle informazioni fornite dai resistenti, non è stato possibile appurare l'esclusività dell'uso da parte di uno o più condividenti e pertanto non si procede con ulteriori valutazioni e calcoli.

Quesito n.6: *accerti se ed in quale epoca sono stati effettuati lavori di miglioramento e di manutenzione straordinaria nell'immobile da dividere, indicando quali condividenti ne abbiano curata l'effettuazione, e determini il costo delle opere e degli interventi manutentivi.*

Anche in questo caso dalle informazioni fornite dai resistenti e da quanto desunto dagli accertamenti nel corso dei sopralluoghi, non è stato possibile accertare la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e/o eventuali lavori di miglioramento (particolari finiture di pregio rispetto al resto del complesso immobiliare, ecc...).

Per come riferito e accertato, le uniche modifiche apportate rispetto al progetto assentito riguardano la suddivisione del deposito occasionali in più vani distinti, mediante la collocazione di alcune tramezzature divisorie. Tuttavia tale modifica, per come riferito al quesito n.1, è stata operata in assenza dei necessari e preventivi provvedimenti autorizzativi ed è pertanto da ritenersi abusiva.

Quesito integrativo (punto 7): *"... predisporre un conteggio analitico di tutte le spese occorrenti per la materiale divisione del bene, ivi comprese quelle necessarie*



8/06/

per la regolarizzazione catastale ed il frazionamento nonché la sanatoria delle opere abusive (ma regolarizzabili) già esistenti”.

Per la valutazione dei costi relativi agli interventi necessari per la divisione dell'immobile in due unità distinte e autonome, è stato necessario redigere un computo metrico estimativo (cfr. allegato) sulla scorta del progetto di divisione all'uopo predisposto, prendendo in esame tutte le voci di lavorazioni e i relativi prezzi desunti dal Prezziario Ufficiale Regione Sicilia, attualmente vigente e, laddove necessario, riferendosi agli effettivi prezzi di mercato.

Rimandando al citato computo per le dovute specifiche, le opere previste brevemente consistono:

- Realizzazione di muri divisorii tra le unità;
- Demolizione di tramezzature interne e realizzazione di nuove in funzione della nuova distribuzione interna,
- Realizzazione di ingressi indipendenti mediante la collocazione di un nuovo portoncino in legno e lo spostamento di quello esistente;
- Spostamento di porte interne;
- Realizzazione di una bucatra nel solaio per la collocazione di una seconda scala a chiocciola per consentire il collegamento diretto al piano sottotetto anche per l'unità 2;
- Separazione dell'impianto idrico mediante la realizzazione di una nuova montante esterna per l'unità 2, la separazione dell'impianto mediante l'intercettazione delle condotte nel wc dell'unità 2 (previa demolizione e successivo rifacimento della pavimentazione), adeguamento di entrambi gli impianti derivati mediante la realizzazione di nuovi punti idrici di adduzione e scarico a servizio degli angoli cottura di entrambe le unità;



- Separazione dell'impianto elettrico mediante la realizzazione di una nuova montante, collocazione di un nuovo quadro a servizio dell'unità 1 e spostamento di quello esistente per l'unità 2, adeguamento degli impianti elettrici derivati mediante la realizzazione di nuova linea ed eventuale sistemazione delle cassette di derivazione.
- Fornitura e collocazione di pompa di calore e scaldacqua a pompa di calore per l'unità 1 in esito alle disposizioni per il risparmio energetico ex Legge 10/91.
- Intonacatura e tinteggiatura delle nuove tramezzature.

Da tale elaborazione risulta che l'importo dei lavori, ammonterebbe a € 14.681,61 (diconsi euro quattordicimilaseicentottantuno/61) oltre IVA secondo legge.

Premesso che per quanto riguarda le autorizzazioni necessarie per la realizzazione degli interventi dovrà essere predisposta una CILA Comunicazione asseverata di inizio lavori in sanatoria per la divisione da realizzare e la contestuale regolarizzazione delle tramezzature interne già eseguite nel piano sottotetto, nonché il rilascio dell'autorizzazione da parte del Genio civile di Messina, e successivamente si dovrà predisporre l'adeguamento delle planimetrie catastali mediante procedura Docfa con causale variazione per divisione di unità.

I costi relativi agli oneri nonché quelli relativi alle competenze tecniche per i professionisti incaricandi, ammonterebbero come segue:

Oneri per presentazione CILA

- € 15,00 per diritti di segreteria;
- € 20,00 per tariffa urbanistica;
- € 1.000,00 per sanzione;
- € 100,00 per diritti progetto L.10/91



Oneri per presentazione DocFa

- € 100,00 per diritti.

Oneri per presentazione progetto Genio Civile

- € 100,00 per diritti.

Competenze professionali

- Progetto e calcolo statico € 500,00;
- Progetto urbanistico, calcolo energetico e presentazione CILA € 1.200,00;
- Presentazione aggiornamento planimetrie catastali € 500,00.

Gli oneri e le spese tecniche ammonterebbero a complessivi € 3.535,00 (diconsi tremilacinquecentotrentacinque/00) oltre I.V.A., ove necessario, secondo legge.

Tanto in esito al mandato conferito dal G.I. dott. Danilo Maffa del tribunale di Messina

Messina 04/05/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Alessandro Montagnino ingegnere

