

TRIBUNALE DI MESSINAConsulenza tecnica d'ufficio

disposta dal Giudice, Dott. Corrado Bonanzinga, nella causa n. 1091/2024 R.G.,
proposto da [REDACTED]

PREMESSA

Con propria ordinanza emessa all'udienza del 3/10/2024 nella causa iscritta al n.
1091/2024 R.G., proposta da [REDACTED]

[REDACTED] il Giudice, Dott. Corrado Bonanzinga,
disponeva consulenza tecnica d'ufficio, nominando all'uopo il sottoscritto ingegnere
Gabriella Lombardo, iscritta al n. 1936 dell'albo dei C.T.U.

Il Dott. Bonanzinga disponeva, altresì, che il giuramento venisse prestato con
modalità telematica e che la scrivente effettuasse i necessari accertamenti trasmettendo
una bozza dell'elaborato entro il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni
peritali.

Concedeva alle parti termine di giorni 30 per trasmettere eventuali osservazioni
in merito alla relazione ricevuta ed al c.t.u. fino a dieci giorni prima della successiva
udienza, fissata per il 3/04/2025, per il deposito della consulenza definitiva in cui tenere
conto dei rilievi ricevuti.

La scrivente, dopo avere trasmesso una nota raccomandata a/r alle Signore
[REDACTED] (cfr. allegato G), tentava l'accesso in data
25/10/2024, senza alcun esito.

Contattate le comproprietarie per il tramite del procuratore di parte attrice,
riusciva a dare inizio alle operazioni il 7/11/2024 alle ore 11.00.

Alla data e ora stabilite era, altresì, presente sui luoghi l [REDACTED]
convenuta contumace.

Letto il mandato da espletare si dava inizio alle operazioni peritali eseguendo
una ricognizione dell'immobile oggetto di causa.

Svolti i necessari rilievi, anche fotografici, si sospendeva il sopralluogo
rinviandone l'eventuale prosiegua a data da destinarsi.



Con nota p.e.c. trasmessa al procuratore della parte costituita il 16/01/2025, la scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali e trasmetteva una bozza della presente relazione di consulenza che verrà suddivisa nelle seguenti parti:

- 1) Descrizione della controversia;
- 2) Individuazione del bene da dividere e verifica dell'appartenenza alle parti in causa;
- 3) Descrizione e valutazione dell'immobile oggetto di causa;
- 4) Verifica della comoda divisibilità del bene ai sensi dell'art. 720 c.c.;
- 5) Predisposizione di un progetto divisionale.

Allegati:

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Visura catastale;
- D) Planimetria catastale;
- E) Annunci immobiliari;
- F) Quotazioni banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- G) Ricevuta della lettera raccomandata a/r inviata alle convenute;
- H) Ricevute di trasmissione alla parte costituita di una bozza della presente relazione.



Descrizione della controversia

Si ritiene opportuno descrivere brevemente l'oggetto della controversia.

Con atto di compravendita de [REDACTED] rogante Notaio Dott. Mario Liotta, i [REDACTED] acquistava, in regime patrimoniale di comunione legale di beni, la complessiva quota di 3/5 di un immobile sito a Messina, in Via Lenzi isolato 252, n. 1, distinto presso il catasto dei fabbricati del Comune di Messina al foglio di mappa n. 223, particella n. 184, subalterno n. 5, residuando la residua quota in proprietà del proprio fratello [REDACTED]

A seguito del decesso dell [REDACTED] [REDACTED] a suddetta quota di 3/5 dell'immobile de quo veniva ripartita per successione legittima, giusta dichiarazione di successione de [REDACTED], in atti, agli odierni attori per le rispettive quote di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Le eredi legittime [REDACTED]
[REDACTED], chiamate all'eredità.

Gli attori lamentano che, dalla data del decesso [REDACTED] [REDACTED], le convenute abitino l'appartamento in via esclusiva, senza che sia intervenuto alcun accordo e senza versare alcun corrispettivo agli attori.

Avrebbero omesso, inoltre, di versare gli oneri condominiali per la quota di loro spettanza, tanto da indurre l'amministratore del condominio a intimare agli attori, obbligati in solido, l'intero pagamento delle spese sia ordinarie che straordinarie.

Per tutto quanto sopra, ricorrono in giudizio per chiedere che venga dichiarato

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

conseguentemente ordinare lo scioglimento della comunione disponendone la vendita a seguito dell'accertamento della non comoda divisibilità dello stesso.

Il Giudice, Dott. Corrado Bonanzinga, dispone consulenza tecnica d'ufficio e nomina la sottoscritta quale consulente tecnico d'ufficio affidando il seguente mandato:



1) di individuare il bene da dividere, 2) di verificarne l'attuale appartenenza alle parti in causa, 3) di determinare il valore attuale del bene chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, 4) di rilevare la legittimità urbanistica di cui agli art. 17 e 40 della legge 47/85, 5) di verificare se vi siano degli abusi edilizi, se questi siano o meno lievi e se realizzino o meno una totale difformità rispetto all'originario provvedimento concessorio (Cass. civ. 17.01.2003 n. 630), 6) di verificare se sussista la documentazione di cui al D.L. 78/2010, vale a dire l'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (che può essere sostituita dalla dichiarazione resa dagli intestatari della suddetta conformità), e se le risultanze relative agli intestatari catastali siano conformi a quelle desunte dai registri immobiliari, 7) di calcolare il valore del beni da dividere, 8) di verificare la comoda divisibilità o meno del bene in base ai criteri indicati nell'art. 720 c.c., 9) di formare un progetto divisionale con eventuali congruagli in denaro;



Individuazione del bene da dividere e verifica dell'appartenenza alle parti in causa

Al fine di individuare i beni da dividere ed accertarne l'appartenenza alle odierne parti in causa, oltre ad analizzare i documenti prodotti dalle parti, la scrivente ha esperito indagini presso gli Uffici Provinciali di Messina – Agenzia delle Entrate –, eseguendo ispezioni ipotecarie e visure catastali relative al bene oggetto di causa (cfr. allegato C) che, censito presso il catasto dei fabbricati al foglio di mappa n.223, part n.184, sub. n.5, risulta intestato ai Signori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione e valutazione dell'immobile oggetto di causa

Si tratta di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato a due elevazioni sito a Messina, in Via Lenzi n. 1, is. 252 ed individuato presso il catasto dei fabbricati al foglio di mappa n. 17, part.261, categoria catastale A3 (abitazioni di tipo economico – cfr. allegato C).

L'edificio è stato realizzato prima degli anni '40, come si evince anche dalla pianta catastale da cui emerge che la catastazione del fabbricato risale alla data del 11/04/1940.

Esso si compone di quattro vani, oltre uno di piccole dimensioni, cucina, bagno e disimpegni, per una superficie commerciale complessiva di mq 174,00.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di allaccio alla rete fognaria; gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono costituiti da piastrelle in graniglia di marmo da cm 20 x 20, in cucina, invece, vi sono piastrelle in ceramica da cm 34 x 34 e le pareti sono rivestite da mattonelle da cm 20 x 30 fino ad un'altezza di m 2,40, analoghi rivestimenti sono presenti nel vano bagno.

L'altezza di interpiano è pari a m. 3.45.

Come si evince anche analizzando la documentazione fotografica allegata, lo stato di conservazione dell'immobile può essere considerato scadente, anche in



considerazione della presenza di ammaloramenti diffusi, dovuti alla mancanza, nel tempo, di interventi manutentivi.

Dalle ricerche esperite e dalla ricognizione svolta è emerso che il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente la data del 1/09/1967 e che da allora non sono intervenute modifiche per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo

La pianta catastale reperita è conforme allo stato dei luoghi.

L'intestazione catastale, invece, indica quali proprietari, pro quota, [REDACTED]

Le odierne convenute, [REDACTED]

[REDACTED], quali eredi legittime.

Non risulta presentata, tuttavia, alcuna dichiarazione di successione, cui consegue la voltura catastale, necessaria ai fini dell'aggiornamento dell'intestazione del bene.

Stima sintetica-comparativa

Alla luce di quanto sopra esposto, in base all'esperienza professionale della scrivente, ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari simili, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, eseguite anche con l'ausilio di agenzie immobiliari locali e telematiche (cfr. allegato E), considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate di unità immobiliari simili, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (cfr. allegato F), tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, della tipologia delle vie di accesso, di tutte le peculiarità dell'immobile oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi, si ritiene adeguato attribuire all'immobile il più probabile di mercato, pari ad €/mq 850,00.

Pertanto una superficie totale commerciale di mq 174 moltiplicata per 850,00 €/mq fornisce un valore pari a € 147.900,00

Verifica della comoda divisibilità del bene ai sensi dell'art. 720 c.c.

In merito alla verifica della divisibilità dell'immobile in oggetto si rappresenta q

È provvisto, infatti, di un solo ingresso ed una sola cucina e non vi è la possibilità di realizzarne altri senza la creazione di servitù a carico delle altre quote.



L'eventuale frazionamento, inoltre, qualora possibile, comporterebbe un eccessivo deprezzamento dell'intero.

Si conclude, pertanto, che il bene oggetto di causa non sia comodamente divisibili ai sensi dell'art. 702 c.c.

Predisposizione di un progetto divisionale

Per predisporre un progetto divisionale è necessario tenere conto delle seguenti quote di proprietà del bene:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Come precedentemente rappresentato, tuttavia, i beni in oggetto non sono comodamente divisibili ai sensi dell'art. 702 c.c. in porzioni di estensione proporzionale alle rispettive quote di proprietà per cui, in mancanza di un accordo bonario tra le parti che preveda l'assegnazione dell'immobile ad una delle parti, con il versamento del dovuto conguaglio in denaro a carico di chi si aggiudichi il bene, si dovrà procedere alla vendita dello stesso.

Dall'atto introduttivo del giudizio si evince, tuttavia, che gli attori intendono sciogliere la comunione con le convenute.

Per quanto sopra, si provvederà a formare due distinti progetti divisionali che tengano conto della possibilità di attribuire la proprietà dell'immobile in oggetto all'una o all'altra parte del presente giudizio, prevedendo adeguati conguagli in denaro.

Si suggerisce, quindi, di formare due lotti, il primo dei quali contempli l'assegnazione dell'appartamento in oggetto agli attori, il secondo, invece, prevede di attribuirlo alle convenute.

Progetto divisionale n. 1

Nella prima ipotesi di divisione l'immobile in oggetto viene attribuito agli attori, già proprietari della quota di 8/10, prevedendo in favore delle convenute un conguaglio in denaro di importo pari ad € 29.580,00.



Lotto 1: immobile sito a Messina in Via Lenzi da assegnare agli attori (valore € 147.900,00)

Lotto 2: conguaglio in denaro in favore delle convenute (€ 29.580,00)

Progetto divisionale n. 2

Nella seconda ipotesi di divisione l'immobile in oggetto viene assegnato alle convenute, chiamate all'eredità del de cuius [REDACTED] già proprietario della quota di 2/10, prevedendo in favore degli attori un conguaglio in denaro di importo pari ad € 118.320,00

Lotto 3: conguaglio in denaro in favore degli attori (€ 118.320,00)

Lotto 4: immobile sito a Messina in Via Lenzi da assegnare alle convenute (valore € 147.900)

Come disposto dal Giudice, il 16/01/2025 la sottoscritta trasmetteva una bozza della relazione che precede al procuratore della parte costituita (cfr. allegato H).

Non riceveva, tuttavia, alcuna replica entro il termine concesso.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Messina, lì 19/02/2025

Il consulente tecnico d'ufficio
Ing. Gabriella Lombardo

