

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE CIVILE

Causa n° 2597/2013 R.G. – G.U. Dott.ssa Sara Marino

PARTE ATTRICE:

- **XXXX**, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Agnello, via
N. Botta n.2 – Cefalù;

PARTE CONVENUTA:

- **XXXX**, rappresentato e difeso dagli avv. Palazzolo France-
sco), via Principe di Paternò n. 88 – Palermo;
- **XXXX**, rappresentata e difesa dall'avv. Salvatore Sodaro, via
Falcone e Borsellino n.79 –Termini Imerese;
- **XXXX**, rappresentato e difeso dagli avv. Arianna Marsala,
via Agrigento n. 2 – Campofelice di Roccella (PA);

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice

- 1) Premessa;*
- 2) Incarico di consulenza;*
- 3) Operazioni di consulenza preliminari;*
- 4) Risposta al quesito a);*
- 5) Risposta al quesito b);*
- 6) Risposta al quesito c);*
- 7) Risposta al quesito d);*
- 8) Risposta al quesito e);*
- 9) Risposta al quesito f);*



della consulenza tecnica richiesta.

2) Incarico di consulenza

Con provvedimento del 12/09/2015, sciolta la riserva, il Giudice Dott.ssa Sara Marino, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto ing. Antonio Gualniera, con studio in Palermo via Gregorio Ugdulena n° 3, conferendogli l'incarico, all'udienza del 19 ottobre 2015, affinché:

- a) Individui il CTU, con riferimento al titolo di provenienza, il bene immobile oggetto delle masse da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa;*
- b) Descriva il bene e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica;*
- c) Dica se l'immobile sia comodamente divisibile e se ne è possibile il frazionamento sulla base delle vigenti normative, indicando gli eventuali lavori necessari ed il loro costo;*
- d) Predisponga un progetto di comoda divisione in quattro quote uguali con eventuali congruaggi in denaro, tenuto conto del credito di euro 3.800,00 vantato da XXXX nei confronti della massa ereditaria;*
- e) Ove il bene non sia comodamente divisibile dia spiegazione delle ragioni dell'indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato del bene, indicando gli elementi di stima assunti a sostegno della valutazione;*
- f) Accerti se l'immobile ha i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità, ai sensi della legge n. 47 del 1985 e succ. mod.;*
- g) Avuto riguardo alle deduzioni delle parti, fornisca ogni elemento uti-*



le ai fini del decidere.

Assegnava al sottoscritto il termine di giorni 90, con decorrenza dall'inizio delle operazioni peritali (30.10.2015), per l'elaborazione della consulenza tecnica e la sua trasmissione per via telematica alle parti costituite (28.01.2016); fissava il termine di giorni 30 dal precedente, entro il quale le parti possono trasmettere al sottoscritto le proprie osservazioni sulla relazione (27.02.2016), ed, infine, al sottoscritto il successivo termine di giorni 30 (28.03.2016), dal precedente per depositare in cancelleria l'elaborato trasmesso alle parti, le osservazioni eventualmente ricevute e una sintetica valutazione delle stesse.

Ciò premesso e giusto quanto disposto all'udienza di conferimento dell'incarico il giorno 30/10/2015 alle ore 10:30 presso i luoghi oggetto di causa siti in Campofelice di Roccella, Largo Municipio n° 3, si dava inizio ai preliminari connessi al compito affidatomi.

3) Operazioni di consulenza

Il giorno 30/10/2015, alle ore 11:00, come concordato dalle parti in occasione del giuramento del C.T.U., si dava inizio alle operazioni di consulenza della causa in premessa presso i luoghi oggetto di causa. Oltre al sottoscritto C.T.U. ing. Antonino Gualniera erano presenti i sigg.ri: avv. Giuseppe Agnello, per la parte attrice anch'essa presente, la sig. XXXX che dichiarava di avere già nominato quale CTP l'ivi presente geom. Schittino Angelo con studio in Lascari via Carlo Napolitano n° 8, l'avv. Francesco Palazzolo per XXX- anch'esso ivi presente, il quale nominava CTP l'ing. Serafino Amato riservandosi di fornire al CTU la pec e l'indirizzo dello studio, l'avv. Arianna Marsala per il convenuto XXXX. Nessun altro era pre-



sente. Si eseguivano rilievi metrici in separati fogli e rilievi fotografici. La sig.ra XXXX dichiarava che le due pareti esistenti al piano terra entrando al sx e di fronte sono state realizzate ca. 30 anni fa per separare il vano scala dall'unità limitrofa – oggi sub 8 – con ingresso da largo municipio n° 2. Rilevava, inoltre, che tale immobile - oggi sub 1 – apparteneva alla comunione. La stessa signora dichiarava che all'interno della vetrinetta di piano 1 erano presenti ca. 40 piatti di porcellana con filo dorato, ca. 40 tazze in porcellana con filo dorato, ca. 40 bicchieri in cristallo oggi non rinvenuti. Si ricevevano € 200,00 da XXXX e € 200,00 da XXXX.

Alle ore 13:00 si chiudevano le suddette operazioni.

Ultimate le operazioni di consulenza preliminari, in considerazione degli elementi sin qui raccolti e delle rilevazioni, si passava al momento di sviluppo e presentazione dei risultati.

Perfezionata questa fase, si espongono a seguire le considerazioni che il sottoscritto C.T.U. ha dedotte dallo studio dell'insieme delle informazioni scaturite dagli atti di causa, il tutto nell'ambito delle ricerche condotte in dipendenza dei quesiti formulati dal Sig. Giudice.

4) Risposta ai quesiti

Risposta al quesito a) – Individui il CTU, con riferimento al titolo di provenienza, il bene immobile oggetto delle masse da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa.

Al fine di rispondere al quesito, il sottoscritto ha effettuato un'analisi della documentazione agli atti e indagini presso il N.C.E.U. di Palermo. In particolare, da documentazione agli atti si evince che con atto di donazione redatto dal Dott. Giuseppe Palazzolo, Notaio in Alia, del 26 maggio 1984, rep. n.



1032, registrato a Lercara Friddi il 12 giugno 1984 al n. 610 e trascritto il 22

giugno 1984 ai NN. 25406/20804 la sig.ra XXXX

donava al nipote, sig. XXXX

anch'esso nato a il

l'immobile sito in Largo Municipio n.2, con ingresso anche dalla Piazzetta

Mattarella n.16, composto da un vano a piano terra, da due vani al primo pia-

no e w.c., due stanzette e w.c. al secondo piano e terrazzo di copertura e w.c.

al terzo piano, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 6 particella 120, Lar-

go Municipio 2, PT – 1° e 2° piano, classe 1, vani utili 5, rendita catastale £

340. Alla morte del sig. XXXX avvenuta in data

Alla morte della signora XXXX, l'eredità

è andata devoluta per legge ai figli XXXXX

XXXin ragione di $1/4$ ciascuno. Pertanto, a

ciascuna delle parti in causa appartiene rispettivamente 1/4 dell'immobile

proveniente dalla massa ereditaria lasciata dal signor XXXX

costituita dal suddetto immobile sito in Campofelice di Roccella.

In particolare, trattasi di un edificio a quattro elevazioni fuori terra appartenen-

te alla tipologia di casa d'angolo, tipica dell'edilizia di borgata.

L'accesso all'edificio avviene dal civico n.3 di Largo Cesare Civello (ex via

Piersanti Mattarella) attraverso una porta - persiana in legno.



Il fabbricato è ubicato in una zona centrale dell'agglomerato urbano di Campofelice di Roccella. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura in parte piana ed in parte ad una falda inclinata.

L'immobile *de quo* è confinante a Nord-Ovest con Largo Municipio, a Sud-Ovest con Largo Cesare Civello, a Nord-Est ed a Sud-Est con proprietà aliena.

Risposta al quesito b) - Descriva il bene e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica;

Come detto in precedenza, l'unità immobiliare fa parte di una palazzina a quattro piani fuori terra appartenente alla tipologia di casa d'angolo, tipica dell'edilizia di borgata (cfr. foto nn. 1-2).

L'accesso all'immobile avviene dal civico n.3 di Largo Cesare Civello (ex via Piersanti Mattarella) attraverso una porta finestra con persiana in legno afferente ad un piccolo vano d'ingresso (cfr. foto nn. 3-4-5-6-7), dal quale a mezzo di una scala dapprima ad una rampa e poi a due rampe, è possibile effettuare l'arrivo ai vari piani del fabbricato (cfr. foto n. 8-9-21-22-23-24-36-37).

L'immobile *de quo* è situato su più livelli. In particolare, il primo piano è composto da un vano soggiorno (cfr. foto n.10-11-12), areato ed illuminato da una finestra a doppia anta afferente al balcone di primo piano prospiciente su Largo Cesare Civello (cfr. foto n. 16-18). Da questo vano si accede ad un w.c.b. composto da quattro pezzi sanitari (w.c., lavabo, bidet e piccola vasca) areato ed illuminato da una finestra prospiciente anch'essa su Largo Cesare Civello (cfr. foto n. 13) e ad un vano letto che prende luce ed aria mediante una porta- finestra afferente il suddetto balcone e prospiciente su Largo Municipio (cfr. foto n. 14-15-17). L'altezza utile al piano primo è di ca. 3,00 m. Il secondo piano è composto anch'esso da: un vano letto che prende luce ed



aria da una porta- finestra afferente il suddetto balcone e prospiciente su Largo Municipio (cfr. foto n. 25-26-30-31); un vano soggiorno, areato ed illuminato da una finestra a doppia anta afferente il balcone di secondo piano prospiciente su Largo Cesare Civello (cfr. foto n. 27-28-32-33); ed un vano cucina areato ed illuminato da una finestra prospiciente anch'essa su Largo Cesare Civello (cfr. foto n. 29). L'altezza utile al piano primo è di ca. 2,80 m.

Al terzo piano troviamo, invece, un terrazzo di copertura, interamente chiuso a veranda (cfr. foto n. 42-43), la cui altezza utile media risulta essere pari a 1,87 m e con copertura inclinata in onduline in fibro cemento e controsoffitto in legno (cfr. foto n. 44-45 -46) e un w.c. composto anch'esso da quattro pezzi sanitari (w.c., lavabo, bidet e doccia) areato ed illuminato da una finestra prospiciente sul prospetto principale (cfr. foto n. 40-41) di altezza utile pari a 1,96 cm.

Le pareti del servizio igienico di piano 1° sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di ca. 1,20 m, mentre quelle del servizio igienico di piano 2° sono rivestite con piastrelle in ceramica per tutta l'altezza. Le pareti di tutti gli altri vani sono rifinite con intonaco civile con pittura idrolavabile.

La pavimentazione è in graniglia di marmo ad eccezione dei servizi igienici rivestiti con pavimentazione in ceramica.

L'appartamento è fornito di infissi esterni in legno e vetro con scuri interni anch'essi in legno (ad eccezione della veranda posta nel terrazzo di copertura realizzata con infissi scorrevoli in alluminio anodizzato).

Al secondo piano e al terzo sono presenti anche persiane in alluminio anodizzato a corredo dei precedenti. Le porte interne sono in parte del tipo a battente in legno tamburato ed in parte del tipo a soffietto in pvc (cucina e terrazzo



coperto/veranda).

In ordine alle dotazioni impiantistiche, l'immobile è munito di impianto elettrico parzialmente fuori traccia in corrispondenza del vano ingresso, del w.c.1, idrico e di climatizzazione (nei soli vani letto) perfettamente funzionanti.	
--	--

L'immobile risulta, invece, privo di impianto di riscaldamento.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione ad eccezione	
dell'intradosso del solaio dei balconi (cfr. foto n. 18-19-34-35), del solaio del	
vano d'ingresso all'edificio (cfr. foto n. 6-7) e del solaio del vano scala (cfr.	
foto n. 38-39), i quali presentano diffusi ammaloramenti caratterizzati per lo	
più da distacchi di porzioni di intonaco, macchie di umidità ed esfoliazioni	
dello strato pittorico e di finitura.	

Dati metrici

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di causa, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso (planimetria catastale) e rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente.

La superficie reale dell'immobile, una volta determinata, viene ragguagliata
al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità
delle singole sue porzioni.

I balconi e le pertinenze in genere, rappresentano accessori delle unità prin-
cipali e con queste hanno un rapporto di complementarità commisurabile
quindi all'utilità che agli stessi forniscono.

Pertanto, la loro superficie viene conteggiata come descritto nella tabella sottostante.



DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUP. LORDA RAGGUAGLIATA (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (A)			
Ingresso	7,40	1,00	7,40
Vano scala	9,23	1,00	9,23
Soggiorno 1	13,35	1,00	13,35
Vano letto 1	15,49	1,00	15,49
w.c. 1	4,29	1,00	4,29
Vano letto 2	13,12	1,00	13,12
Soggiorno 2	16,59	1,00	16,59
Cucina	6,25	1,00	6,25
w.c.2	8,03	1,00	8,03
SOMMANO (A)	93,75		93,75
PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (B)			
Balcone 1	12,65	0,30	3,80
Balcone 2	12,65	0,30	3,80
Terrazzo coperto/veranda	28,84	0,30+0,10	7,88
SOMMANO (B)	54,14		15,47
SOMMANO (A+B)			109,22
SOMMANO (A+B) Arrotondato			109,00

I dati di cui sopra sono confortati dai rilievi planimetrici di dettaglio effettuati che, peraltro, non risultano corrispondenti alla planimetria catastale agli atti. La valutazione delle superfici ha tenuto conto delle destinazioni effettivamente autorizzate e, quindi, il terrazzo verandato e coperto da tettoia è stato valutato come superficie scoperta in quanto presso l'U.T.C. non risultano atti autorizzativi.

Risposta al quesito c) ed al quesito d)

c) Dica se l'immobile sia comodamente divisibile e se ne è possibile il frazio-



namento sulla base delle vigenti normative, indicando gli eventuali lavori necessari ed il loro costo.

d) Predisponga un progetto di comoda divisione in quattro quote uguali con eventuali congruagli in denaro, tenuto conto del credito di euro 3.800,00 vantato da XXXXX nei confronti della massa ereditaria;

L'immobile, è comodamente divisibile in due mini appartamenti, uno posto al primo piano composto da un bilocale di 30 mq con servizio igienico ed uno posto al secondo e terzo piano composto da cucina, w.c. un soggiorno ed un vano letto. I due immobili derivanti dal frazionamento, però, avrebbero superfici diverse ed essendo posti a piani differenti di un immobile sprovvisto di ascensore, anche valori di mercato unitari differenti (l'immobile al primo piano è più comodo da raggiungere). Per tale motivo a risposta anche del quesito d) l'immobile non può essere suddiviso comodamente in quattro quote uguali neanche con eventuali congruagli in denaro.

Risposta al quesito e) - Ove il bene non sia comodamente divisibile dia spiegazione delle ragioni dell'indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato del bene, indicando gli elementi di stima assunti a sostegno della valutazione;

Come spiegato nel precedente paragrafo il bene non è comodamente divisibile in quattro quote uguali. Le motivazioni vanno ricondotte al fatto che i due piani abitabili (1° e 2° piano) non presentano caratteristiche dimensionali tali da consentire un ulteriore frazionamento rispetto alla già prospettata divisione per livelli di piano. Si ricorda, a tal proposito, che le leggi urbanistiche non autorizzano, né alla chiusura totale della veranda, né al cambio di destinazione d'uso della stessa per un'eventuale sfruttamento ai fini abitativi; pertanto, il piano 3° non può essere scorporato dal contesto e deve essere considerato



come una pertinenza annessa ad uno dei due immobili. Lo scrivente ha ritenuto opportuno annetterlo all'appartamento di piano 2° in quanto ad esso più prossimo.

Pertanto, le soluzioni che si propongono sono le seguenti:

Soluzione A

La palazzina non viene frazionata e dalla vendita vengono ricavate le quattro quote ereditarie.

Soluzione B

La palazzina può essere frazionata in due appartamenti indipendenti – che alla luce di quanto già esposto – avranno differenti valori di mercato.

In tale circostanza, la divisione avverrà con assegnazione dei due appartamenti a due eredi e con conguaglio monetario agli altri due.

In entrambe le soluzioni si dovrà tenere conto dell'anticipazione di € 3.800,00 da parte del sig. XXXX

A tal proposito, allo stesso dovrà essere corrisposto, oltre alla quota derivante dalla vendita dell'immobile, l'importo di € 2.850,00 (3/4 di € 3.800,00).

A seguire lo scrivente effettuerà, pertanto, tre stime:

- Stima immobiliare dell'intera palazzina;
- Stima immobiliare dell'appartamento di piano 1° (*per effetto di frazionamento della palazzina*);
- Stima immobiliare dell'appartamento di piano 2° (*per effetto di frazionamento della palazzina*);

Criterio di stima

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:



- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non



ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Stima immobiliare dell'intera palazzina – Soluzione A

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona. L'unità immobiliare in oggetto viene valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (abitazioni di tipo economico – I sem. 2015): **€/mq 871,00**

- Secondo operatori di mercato: **€/mq 883,83**

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 15% in quanto esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offerto", ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell'immobile.

Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare.



Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: **€/mq 883,83**
- Riduzione del 15%: **€/mq 132,57**
- Valore di mercato unitario ridotto: **€/mq 751,26**

V_{medio} (tra valore OMI e borsini) = **€/mq 811,34** $[(871,00 + 751,26)/2]$

Per una superficie commerciale regolare complessiva ragguagliata pari a: **mq 109,00**

si ha:

$V_m = \text{mq } 109,00 \times \text{€/mq } 811,34 = \text{€ } 88.436,30$

A tale valore, però, occorre decurtare:

- Spese per APE € 200,00;
- Spese per lavori di manutenzione e rimozione veranda non autorizzabile € 4.000 (calcolati a forfait).

Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni il valore dell'immobile risulta dalla seguente:

$V_{\text{reale}} = \text{€ } 88.436,30 - \text{€ } 200,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 84.236,30$

In c.t. **$V_m = \text{€ } 84.000,00$** (*diconsi euro ottantaquattromila/00*)

Essendo l'immobile in comproprietà tra l'attrice ed i convenuti e possedendo ciascuno una quota pari ad $\frac{1}{4}$, tale valore può essere calcolato per la sola quota di spettanza.

In definitiva si ha:

Quota pari a $\frac{1}{4}$ del valore = **€ 84.000,00 x $\frac{1}{4}$ = € 21.000,00**

Stima immobiliare dell'appartamento di piano 1° - Soluzione B

Per la stima dei due appartamenti risultanti dal frazionamento dell'unità immobiliare come previsto con la soluzione B si è proceduto come nel caso pre-



cedente alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Anche in questo caso è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativo precedentemente utilizzato. Le superfici dell'ingresso alla palazzina e del vano scala non vengono, però, considerate ai fini della stima in quanto trattasi di parti comuni. Gli spazi e le superfici condominiali, infatti, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento (*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*).

Come da soluzione progettuale che si propone, l'unità immobiliare di primo piano sarà composta da una cucina/soggiorno, un vano letto, un w.c.d. con anti w.c. ed un balcone. Ai fini dell'attribuzione del valore unitario, si terrà conto del livello di piano che, in questo caso, consentirà un più comodo accesso in quanto trattasi di palazzina sprovvista di ascensore. Pertanto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (abitazioni di tipo economico – I sem. 2015): **€/mq 785,00**
- Secondo operatori di mercato: **€/mq 1.532,72**

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 5% in quanto, trattandosi di immobile di più piccole dimensio-



ni, risulta più appetibile e quindi meno soggetto, in sede di trattativa, ad una maggiore riduzione del prezzo “richiesto”.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: **€/mq 1.532,72**
- Riduzione del 5%: **€/mq 76,64**
- Valore di mercato unitario definitivo : **€/mq 1.456,08**

V_{medio} (tra valore OMI e borsini) = **€/mq 1.120,42** $[(785,00 + 1.456,08)/2]$

Per una superficie commerciale regolare complessiva ragguagliata pari a: **mq 37,00** si ha:

$V_m = mq\ 37,00 \times €/mq\ 1.120,42 = €\ 41.455,60$

A tale valore, però, occorre decurtare:

- Spese per APE pari a **€ 200,00**;
- Spese per lavori di manutenzione e frazionamento **€ 2.000** (calcolati a forfait);

Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni il valore dell’immobile risulta dalla seguente:

$V_{reale} = €\ 41.455,60 - €\ 200,00 - €\ 2.000 = €\ 39.255,60$

In c.t. **$V_m = €\ 39.000,00$** (*diconsi euro trentanovemila/00*)

Stima immobiliare dell’appartamento di piano 2° - Soluzione B

Per la stima di questa seconda unità immobiliare derivante dal frazionamento valgono le stesse considerazioni esposte precedentemente. Secondo la proposta progettuale, quest’unità immobiliare sarà composta da una cucina/soggiorno, un w.c.d con anti w.c., un vano letto ed un balcone posti al secondo piano della palazzina e da un ulteriore w.c. ed un terrazzo di copertura posti al terzo piano.



Ai fini dell'attribuzione del valore unitario, si terrà conto sia del livello di piano che, in questo caso, non consente un comodo accesso in quanto trattasi di palazzina sprovvista di ascensore, sia della maggiore panoramicità, luminosità ed isolamento da sorgenti rumorose.

Nella fattispecie per quanto riguarda i valori OMI, la differenza tra i due valori unitari è dovuta all'applicazione dei differenti coefficienti K (*cfr. calcolo valore immobile secondo OMI*).

Per i valori di mercato reperiti dai borsini immobiliari, i valori unitari non subiscono variazioni in quanto i coefficienti di piano e di luminosità si compensano per effetto dell'assenza di ascensore. Contrariamente, nel caso in cui la palazzina fosse dotata di elevatore, per l'appartamento di piano secondo bisognerebbe assumere un valore unitario maggiore.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (abitazioni di tipo economico – I sem. 2015): **€/mq 851,00**
- Secondo operatori di mercato: **€/mq 1.532,72**

A quest'ultimo valore di mercato, come in precedenza, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 5%.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: **€/mq 1.532,72**
- Riduzione del 5%: **€/mq 76,64**
- Valore di mercato unitario definitivo : **€/mq 1.456,08**

V_{medio} (tra valore OMI e borsini) = **€/mq 1.153,75**

Per una superficie commerciale regolare complessiva ragguagliata pari a:

mq 48,00



si ha:

$$V_m = m_q 56,00 \times \text{€/mq } 1.153,75 = \text{€ } 64.610,27$$

A tale valore, però, occorre decurtare:

- Spese per APE pari a **€ 200,00**;
- Spese per lavori di manutenzione, frazionamento e rimozione veranda **€ 2.500** (calcolati a forfait);

Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni il valore dell'immobile risulta dalla seguente:

$$V_{\text{reale}} = \text{€ } 64.610,27 - \text{€ } 200,00 - \text{€ } 2.500 = \text{€ } 61.910,27$$

In c.t. **$V_m = \text{€ } 62.000,00$** (*diconsi euro sessantaduemila/00*)

Essendo quest'immobile di valore maggiore rispetto a quello di primo piano derivante dal frazionamento ed essendo attualmente la palazzina in proprietà tra l'attrice ed i convenuti e possedendone ciascuno una quota pari ad $\frac{1}{4}$, tale valore deve essere sommato al valore dell'immobile di primo piano e calcolare i rispetti conguagli monetari.

Valore totale dei due immobili derivanti dal frazionamento =

$$\text{€ } 62.000,00 + \text{€ } 39.000,00 = \text{€ } 101.000,00$$

$$\text{Quota pari a } \frac{1}{4} \text{ del valore totale} = \text{€ } 101.000,00 \times \frac{1}{4} = \text{€ } 25.250,00$$

Soluzione A

In questo caso, ciascun erede avrà diritto ad una quota ereditaria derivante dalla vendita dell'intera palazzina pari ad **€ 21.000,00**. A tale importo i fratelli dovranno versare al sig. XXXX **€ 950** ciascuno a titolo di rimborso per la compensazione delle spese da quest'ultimo sostenute ed anticipate.

Soluzione B



Dalla vendita complessiva dei due immobili si ricaverebbe una quota ereditaria pro-capite pari ad € **25.250,00**. Anche in questo caso bisogna tenere conto del rimborso dell'anticipazione sostenuta dal sig. XX.

Nel caso in cui la palazzina o gli immobili derivanti dal frazionamento venissero assegnati, occorrerà effettuare una compensazione economica.

Risposta al quesito f) - Accerti se l'immobile ha i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità, ai sensi della legge n. 47 del 1985 e succ. mod.;

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Settore Politiche di Controllo e Sviluppo del Territorio e dell'Edilizia (cfr. allegato n. 2.b Certificato di destinazione urbanistica) emerge che il fabbricato oggetto di stima ricade:

a) secondo il citato Programma di Fabbricazione del Comune, in zona omogenea "B" (completamento), dove l'edificazione è consentita con una densità edilizia fondiaria in linea generale di mc/mq 5,00, fermo restando quanto prescritto dal punto 2° dell'art. 28 della L.R. N° 21 del 26.05.1973, così come modificato dall'art. 21 della L.R. n° 71 del 27.12.1978, rispettando i seguenti paramenti:

- Rapporto di copertura: 1/1
- Altezza massima: ml 11,00
- Elevazioni: n° 3
- Distanza dal confine: ml 5,00
- Distanza tra pareti finestrate ed edifici antistanti: ml 10,00

b) secondo P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione n°29 del 18.04.2011, nella sottozona A1 – Centro storico urbano



All'interno del perimetro della zona A1 ricadono il centro urbano di formazione sei-settecentesca, i tessuti edilizi di saturazione ad esso immediatamente contigui e le aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti, sotto il profilo storico e paesaggistico, dell'insediamento storico.

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Campofelice di Roccella, relativamente al fabbricato costituito da quattro elevazioni fuori terra, non risultano rilasciate nè autorizzazioni/concessioni edilizie, né abitabilità/agibilità a nome, sia delle parti in causa, sia del de cuius XXXX, sia della donante XXXX (cfr. allegato

n. 2.c Comunicazione del Comune di Campofelice di Roccella prot. gen. n. 22812/2015 del 10 dicembre 2015 ed allegato 2.d Comunicazione del Comune di Campofelice di Roccella prot.n. 1104 del 21.01.2016. Inoltre, ad oggi, l'immobile oggetto di divisione risulta non risulta conforme alla planimetria catastale (cfr. allegato 2.j Planimetria catastale). Non risultano, di contro, atti e/o procedimenti ostativi che inficerebbero la regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso ad eccezione della veranda che occorrerà rimuovere per rendere il fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio e, quindi, idoneo per poter essere oggetto di una compravendita.

5) Riepilogo conclusivo.

Le deduzioni cui è pervenuto il sottoscritto C.T.U., e che derivano dall'ispezione eseguita e dagli altri accertamenti espletati, si possono sommarariamente riassumere come segue:

1. Trattasi di un edificio a quattro elevazioni fuori terra appartenente alla tipologia di casa d'angolo, tipica dell'edilizia di borgata. L'accesso all'edificio avviene dal civico n.3 di Largo Cesare Civello (ex via Pier-



santi Mattarella) attraverso una porta - persiana in legno. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale dell'agglomerato urbano di Campofelice di Roccella. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura in parte piana ed in parte ad una falda inclinata.

2. L'Immobile è pervenuto al sig. XX con atto di donazione redatto dal Dott. Giuseppe Palazzolo, Notaio in Alia, del 26 maggio 1984, rep. n. 1032, registrato a Lercara Friddi il 12 giugno 1984 al n. 610 e trascritto il 22 giugno 1984 ai NN. 25406/20804 dalla XXXX

Alla morte del sig. XXX e della moglie XXXX

, l'eredità è andata devoluta per legge ai figli XXXX

in ragio-

ne di 1/4 ciascuno. Pertanto, a ciascuna delle parti in causa, appartiene rispettivamente 1/4 dell'immobile sito in Campofeliche di Roccella nel Largo Cesare Civello (o Largo Municipio) n° 3 e che si sviluppa su quattro elevazioni, distinto in catasto alla particella n. 120 sub 2 del foglio 6, del Catasto Fabbricati, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 226,21;

3. L'immobile è composto da un ingresso ed un vano scala al piano terra; un soggiorno, un w.c., un vano letto ed un balcone di pertinenza dei due vani principali al piano primo; un soggiorno, una cucina, un vano letto ed un balcone di pertinenza dei due vani principali al secondo piano; un servizio igienico ed un terrazzo di copertura chiuso a veranda con struttura precaria al terzo piano.



4. L'immobile, è comodamente divisibile in due mini appartamenti, uno posto al primo piano composto da un bilocale di 30 mq con servizio igienico ed uno posto al secondo e terzo piano composto da cucina, w.c. un soggiorno ed un vano letto. I due immobili derivanti dal frazionamento, però, avrebbero superfici diverse ed essendo posti a piani differenti di un immobile sprovvisto di ascensore, anche valori di mercato unitari differenti.

5. Il bene, pertanto, non è comodamente divisibile in quattro quote uguali. Le motivazioni vanno ricondotte al fatto che i due piani abitabili (1° e 2° piano) non presentano caratteristiche dimensionali tali da consentire un ulteriore frazionamento rispetto alla già prospettata divisione per livelli di piano.

6. Pertanto, le soluzioni che si propongono sono le seguenti:

Soluzione A

La palazzina non viene frazionata e dalla vendita vengono ricavate le quattro quote ereditarie.

Soluzione B

La palazzina può essere frazionata in due appartamenti indipendenti – che alla luce di quanto già esposto – avranno differenti valori di mercato.

In tale circostanza, la divisione avverrà con assegnazione dei due appartamenti a due eredi e con conguaglio monetario agli altri due.

In entrambe le soluzioni si dovrà tenere conto dell'anticipazione di € 3.800,00 da parte del sig. XXXX

7. **Soluzione A:** Il valore dell'immobile è pari ad € 84.000,00. Ciascun



erede avrà diritto ad una quota ereditaria derivante dalla vendita dell'intera palazzina pari ad € 21.000,00. A tale importo i fratelli dovranno versare al sig. XXXX € 950 ciascuno a titolo di rimborso per la compensazione delle spese da quest'ultimo sostenute ed anticipate.

8. Soluzione B: Il valore totale dei due immobili derivanti dal frazionamento è pari a: € 62.000,00 + € 39.000,00 = € 101.000,00

Dalla vendita complessiva dei due immobili si ricaverebbe, pertanto, una quota ereditaria pro-capite pari ad € 25.250,00. Anche in questo caso bisogna tenere conto del rimborso dell'anticipazione sostenuta dal sig. XXXX.

Nel caso in cui la palazzina o gli immobili derivanti dal frazionamento venissero assegnati, occorrerà effettuare una compensazione economica.

Palermo, li 28 gennaio 2016

IL C.T.U.

Ing. Antonino Gualniera

1) Allegati grafici:

- a) Planimetrie quotate dello stato di fatto - scala 1:100;
- b) Planimetrie dello stato di fatto con coni ottici – scala 1:100;
- c) Planimetrie di calcolo – Soluzione A;
- d) Progetto di divisione – Soluzione B;
- e) Planimetrie di calcolo – Soluzione B;
- f) Documentazione fotografica



2) Allegati documentali:

a) Verbale di ricognizione;

b) Certificato di destinazione urbanistica;

c) Comunicazione del Comune di Campofelice di Roccella del
10.12.2015;

d) Comunicazione del Comune di Campofelice di Roccella del
21.01.2016;

e) Documentazione catastale;

f) Valori OMI;

g) Calcolo valori immobili secondo OMI;

h) Calcolo valori immobili secondo valori di mercato;

i) Borsini immobiliari – Soluzione A;

j) Borsini immobiliari – Soluzione B.

