TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Alla Dott.ssa Laura Rigon

OGGETTO: Causa civile iscritta al n. 286 del ruolo generale dell'anno 2019
tra

contro

In data 20/04/2021 la Dott.ssa Laura Rigon disponeva la mia nomina a consulente nella causa di cui in oggetto e fissava per il 26/05/2021, con trattazione scritta, la data del giuramento.

L'incarico risulta conferire al CTU il seguente mandato:

a) individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, il beni oggetto della massa da dividere e verificare l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; descrivere l'immobile oggetto di causa (immobile sito in Realmonte (AG), così come meglio identificato in atto di citazione), acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata, ed accertando l'eventuale insistenza, sul bene di causa, di gravami immobiliari, nel qual caso occorrerà specificare l'ammontare del debito che ne ha determinato l'esistenza;

b) determinare all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario;

c) descrivere dettagliatamente il bene di causa, dandone rappresentazione grafica e fotografica e rilevare se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della

Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

vigente disciplina urbanistica e degli strumenti urbanistici del comune in cui è sito l'immobile de quo;
d) predisporre poi, tenuto conto delle quote di comproprietà facenti capo alle parti (scaturenti dalla successione legittima dei sig.ri XXXXXXXXXX), un progetto di comoda divisione
del bene con eventuali conguagli in denaro, tenendo in considerazione dei criteri di cui all'art.720 c.c. e, altresì, tenendo conto dei suggerimenti svolti dalle parti sul punto e della fattibilità delle soluzioni da esse proposte;
e) ove il bene non sia di comoda divisibilità, precisare le ragioni di detta indivisibilità e determinare il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
f) accertare, sulla base della documentazione esistente agli atti, i conti che i condividenti si devono rendere – accertando (e quantificando) il valore di eventuali spese o oneri assunti dal singolo coerede per la cosa comune, (purché ovviamente riscontrati) e dettagliandone la natura (se sostenute per apportare migliorie alla cosa comune, se straordinarie, ordinarie o voluttuarie) – e, quindi, specificare, per ognuno di essi coeredi, l'esistenza o meno di crediti o di debiti verso gli altri (il valore nominale di tali crediti/debiti va considerato nella formazione delle rispettive porzioni ereditarie).

In riferimento alla procedura di cui sopra, il sottoscritto CTU fa presente che:
- in fase di accettazione dell'incarico, contestualmente al giuramento trasmesso in data 10/05/2021, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali al 03/06/2021;
- all'udienza successiva del 26/05/2021, il sig. Giudice ha ribadito che la data prevista del sopralluogo era quella del 03/06/2021;
- il sopralluogo è stato regolarmente effettuato in data 03/06/2021 e ad esso ha preso parte anche il CT di parte attrice Geom. Alfonso Vella;

Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

- al momento del sopralluogo solo alcuni dei locali dell'appartamento risultavano accessibili, essendo tutti gli altri chiusi a chiave, essendo, a dire dei presenti, data la disponibilità dell'abitazione, da parte della citata in causa contumace XX , a persona sconosciuta ai presenti;
- il sottoscritto ha fatto presente la circostanza al sig. Giudice in data 14/06/2021, chiedendo anche la possibilità di avvalersi di persona specializzata per forzare le aperture e la presenza della forza pubblica;
- il sig. Giudice con Decreto del 14/09/2021 ha chiesto, prima di autorizzare l'intervento della forza pubblica, a richiedere alla citata in causa XXX un atteggiamento collaborativo e di dare conto del tentativo;
- allo scopo di conoscere la residenza attuale della stessa XXX , il sottoscritto ha richiesto notizie in data 22/09/2021 al Comune di Realmonte *(allegato 5.1)*;
- l'Ufficio Anagrafe del Comune mi rilasciava in data 28/09/2021 il certificato di residenza richiesto, da cui risulta che la stessa XXXX ha come residenza l'abitazione per cui è causa di via Rina 421 a Realmonte *(allegato 5.2)*;
- in data 02/10/2021, il sottoscritto ha inviato lettera raccomandata con avviso di ricevimento alla stessa XXXXX *(allegato 2.1)*;
- tale raccomandata anon è mai stata ritirata dal destinatario e mi è stata tornata indietro.
- alla luce di quanto sopra, in data 27/11/2021, il sottoscritto ha nuovamente richiesto di potere eseguire un accesso forzato;
- il Sig. Giudice in data 12/12/2021, ha autorizzato il sottoscritto ad eseguire l'accesso ai luoghi avvalendosi di un fabbro e con l'assistenza della forza pubblica;
- in data 27/01/2022 ho comunicato agli avvocati Clemente e Belvedere la data dell'accesso e contemporaneamente ho richiesto l'intervento dei Carabinieri della Stazione di Realmonte *(allegato 2.2)*;
- in data 28/01/2022 ho comunicato con raccomandata alla contumace la data dell'accesso, ma anche tale

Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

raccomandata non è stata ritirata dal destinatario e mi è stata tornata indietro *(allegato 2.2)*;
- in data 08/02/2022 ho eseguito l'accesso presso i luoghi e di tale accesso viene dato conto nel verbale n. 2 *(allegato 1)*.

Ultimati i rilievi, in adempimento all'incarico conferitomi, espongo quanto appresso.

RISPOSTE AI QUESITI

a) individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, il beni oggetto della massa da dividere e verificare l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; descrivere l'immobile oggetto di causa (immobile sito in Realmonte (AG), così come meglio identificato in atto di citazione), acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata, ed accertando l'eventuale insistenza, sul bene di causa, di gravami immobiliari, nel qual caso occorrerà specificare l'ammontare del debito che ne ha determinato l'esistenza;

Il bene per cui è causa è sito in Realmonte ed è catastalmente intestato a: nata in il proprietà per 500/1000; nato a il

- Via Rina, piano 3, foglio 16, part. 1313/19, cat. A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 127, r.c. €. 238,60 (*allegati 7.1 estratto di mappa, 7.2 visura catastale, 7.3 planimetria catastale)*.

E' da dire che, anche se l'unità immobiliare risulta accatastata, risulta un'anomalia nelle risultanze all'Agenzia del Territorio, perché la particella su cui ricade il fabbricato è, in mappa, indicata con il numero 204 e non con il numero 1313.
- Per il bene si evidenziano i seguenti passaggi:
  - in data 16/04/2002, i signori XXX , con atto rep. 10812, racc. 3912, rogato dal Notaio Giuseppe Fanara in Porto Empedocle, vendevano il bene ai coniugi in regime di comunione legale dei beni

Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

- in data 25/12/2011, alla morte di XXXX la sua quota di proprietà dei beni è stata trasferita per successione legittima, con denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Agrigento il 30/10/2012 al n. 1906, vol. 9990, al marito XXX

  quota di 1/3 ciascuno;
- in data 22/10/2014, alla morte di XX marito di XX, la sua quota di proprietà dei beni è stata trasferita per successione legittima, con denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Agrigento il 13/08/2015 al n. 1360, vol. 9990, alla figlia

Le quote possono oggi così quantificarsi:

COMPROPRIETARI	QUOTA
	500/1000
	500/1000
	1000/1000

- Da una visura eseguita presso gli Uffici competenti *(allegato 8)* non risultano ipoteche in capo ai beni oggetto di causa.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in via Rina, zona B1 del vigente P.R.G. (zona urbana consolidata), totalmente edificata con fabbricati generalmente privi di caratteri estetici ed elementi di decoro stilistico e funzionali. In tale zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione con un limite fondiario di 5,00 mc/mq ed altezza massima di 10,50 mt, con un numero massimo di piani fuori terra di 3, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Il corpo di fabbrica a cui appartiene il fabbricato è composto da due edifici strutturalmente indipendenti posti in aderenza.

Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a



L'edificio a cui appartiene il bene di cui trattasi è composto da piano terra, destinato a box, e da cinque elevazioni con due appartamenti per piano, per un totale di 10 abitazioni (allegato 3 – foto 1-6). Ha struttura in cemento armato e copertura piana.



Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

L'accesso è al civico 421 della via Rina *(allegato 3 – foto 1-2)*. Un altro accesso, privo di numero civico, è su via Torino *(allegato 3 – foto 4/6)*. Ha prospetti intonacati, scala in marmo *(allegato 3 – foto 8/10)*, ed è privo di ascensore.

L'abitazione è ubicata al terzo piano ed occupa il lato destro del pianerottolo salendo le scale *(allegato 3 – foto 11/13)*. L'appartamento si compone di 3 vani, ingresso, cucina, bagno e ripostiglio *(allegato 3 – foto 14/41)*, oltrechè di due balconi, uno di mq. 7.20 sulla via Rina, l'altro di mq. 8.22 sulla via Torino. La superficie utile è di mq. 115.53. La superficie lorda è di mq. 127.13. L'altezza utile è di m. 3.00.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti ingessate, i servizi piastrellati, gli infissi in alluminio anodizzato. Non è presente un impianto di riscaldamento, ma sono presenti 3 climatizzatori *(allegato 3 – foto 42/44)*. Al momento del sopralluogo dai rubinetti non fuoriusciva acqua e l'impianto elettrico era non funzionante.

Il fabbricato si presenta arredato con mobili di tipo ordinario, in buone condizioni e pronto ad essere abitato.

b) determinare all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario;

Allo scopo di valutare all'attualità l'immobile sopra descritto, si è deciso di adottare nella stima il metodo comparativo che si basa sul confronto con i prezzi medi di mercato praticati per immobili che presentano similari caratteristiche tipologiche, strutturali, di rifinitura e di ubicazione rispetto a quello da valutare.

A tale scopo sono state condotte delle indagini presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e sono state attinte informazioni dall'"Osservatorio dei valori immobiliari".

Al momento, il mercato risulta particolarmente depresso e i molti fabbricati attualmente sul mercato stentano a trovare acquirenti.

I dati dell'Osservatorio dei valori Immobiliari, relativi al primo semestre 2021, relativamente alla zona con codice D1, fascia Periferica, propongono per le abitazioni di tipo civile una fascia di prezzo, riferita alla superficie lorda, da 480 a 720 €/mq. Tenuto

Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

conto delle condizioni generali dell'immobile e, anche, del fatto che esso sia ubicato al terzo piano in uno stabile privo di ascensore, si attribuisce un valore di €. 550,00/mq. Tale valore è stato avvalorato da indagini ed informazioni attinte sul territorio.

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto dei criteri adottati dalla norma UNI 10750.

In particolare, in virtù di quanto previsto dalla citata norma, per il computo delle superfici coperte si sono adottati i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili; delle superfici pareti divisorie interne; delle superfici pareti perimetrali ad eccezione di quelli di suddivisione con altre unità immobiliari.

Per il computo delle superfici scoperte si sono adottati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi.

Allora si ha:

AMBIENTE	mq.	coeff	superficie
Sup. coperta	127.13		127.13
Balconi	15.42	0,25	3.85
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE			130,98

La valutazione conseguente risulta allora:

superficie	prezzo/mq	valore
130,98	550,00	72.039,00

Una riduzione sul valore verrà compiuta più avanti, parlando della legittimità urbanistica.

c) descrivere dettagliatamente il bene di causa, dandone rappresentazione grafica e fotografica e rilevare se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della vigente disciplina urbanistica e degli strumenti urbanistici del comune in cui è sito l'immobile de quo;

Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

In riferimento al quesito formulato, è stato necessario verificare l'esistenza dei titoli abitativi e delle autorizzazioni rilasciate dal Comune.

Allo scopo, è stata formulata richiesta *(allegato 4.1)* all'Ufficio Tecnico Comunale che ha fornito la relativa documentazione.

Per la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati un nulla-osta per ognuno dei due corpi di fabbrica, il 3126 del 29/08/1968 a *(allegato 4.2)* ed il nulla-osta 3127 del 29/08/1968 a XXXX *(allegato 4.3)*. Rispetto ai progetti risultano delle difformità che riguardano, per ambedue i fabbricati, i balconi su via Torino, realizzati con superficie maggiore rispetto a quella autorizzata. Nell'abitazione in oggetto, inoltre, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le strutture del fabbricato sono state collaudate in data 12/04/1972 *(allegato 4.6)*. Nonostante le difformità, il nuovo proprietario XXXX chiedeva il rilascio del certificato di abitabilità e, malgrado la relazione istruttoria con parere contrario dell'Ufficio Tecnico in cui si evidenziano le difformità di cui sopra, veniva esitata in data 03/06/1972 *(allegato 4.7)*.

Richiesta di autorizzazione in sanatoria per gli abusi commessi è stata avanzata in data 03/07/1972, ma non risulta che sia stato dato corso *(allegato 4.8)*.

d) predisporre poi, tenuto conto delle quote di comproprietà facenti capo alle parti (scaturenti dalla successione legittima dei sig.ri XXXXXXX), un progetto di comoda divisione del bene con eventuali conguagli in denaro, tenendo in considerazione dei criteri di cui all'art.720 c.c. e, altresì, tenendo conto dei suggerimenti svolti dalle parti sul punto e della fattibilità delle soluzioni da esse proposte;

Il bene in oggetto è un appartamento condominiale, con una sola porta d'ingresso, una sola cucina ed un solo bagno. Risulta estremamente difficile, e, sicuramente, non conveniente poterlo dividere.

Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

e) ove il bene non sia di comoda divisibilità, precisare le ragioni di detta indivisibilità e determinare il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Della valutazione del bene si è trattato al punto precedente. Alla luce delle difformità riscontrate, è opportuno ridurre il valore calcolato per le spese necessarie ad ottenere il relativo permesso di costruire in sanatoria. Il costo della pratica comunale e delle spese tecniche può essere forfettariamente valutato in €. 3.000,00.

La valutazione conseguente risulta allora:

€. (72.039,00 – 3.000,00) = €. 69.039,00.

f) accertare, sulla base della documentazione esistente agli atti, i conti che i condividenti si devono rendere – accertando (e quantificando) il valore di eventuali spese o oneri assunti dal singolo coerede per la cosa comune, (purché ovviamente riscontrati) e dettagliandone la natura (se sostenute per apportare migliorie alla cosa comune, se straordinarie, ordinarie o voluttuarie) – e, quindi, specificare, per ognuno di essi coeredi, l'esistenza o meno di crediti o di debiti verso gli altri (il valore nominale di tali crediti/debiti va considerato nella formazione delle rispettive porzioni ereditarie).

In riferimento ai giustificativi di spesa presentati dall'unica parte regolarmente costituita, fanno riferimento alle spese sostenute ed alle imposte pagate in relazione ai beni di cui alla presente relazione:

- imposte e spese per successione in morte di XXXX:	
pagate in data 05/11/2014	495,60
pagate in data 12/08/2015	293,09
fattura Geom. Vella del 13/08/2015	932,00
	1.720,69

- spese condominiali e tasse:	
lavori cond. pagate in data 29/03/2017	350,50

Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

lavori cond. e spese pagate in data 13/04/2017	251,50
lavori cond. (man. autoclave) pagate in data 16/08/2017	150,00
IMU pagata in data 13/01/2018	90,00
spese cond. pagate in data 24/01/2018	200,50
spese cond. pagate in data 08/08/2018	185,50
spese cond. pagate in data 17/12/2018	75,50
	1.303,50

g) osservazioni delle parti

Non ci sono state osservazioni.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del sig. Giudice per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che ritenesse opportuni ad integrazione della presente relazione.

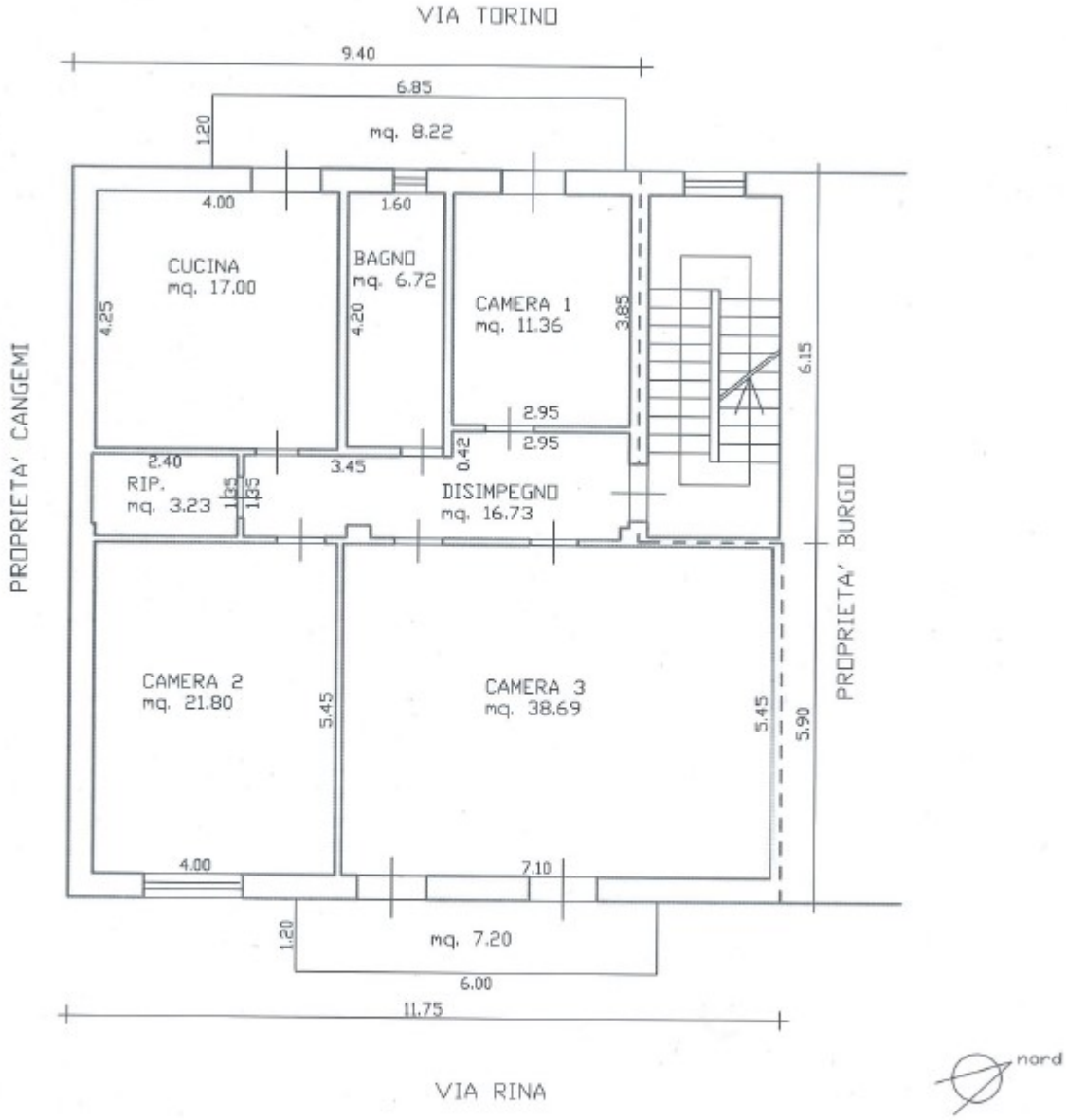
Canicattì, li 27/04/2022

Il tecnico
(Ing. Gioachino Agrò)



Firmato Da: AGRO' GIOACHINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: cc4f42dd107d4ce42574a4af27d1f2a

FABBRICATO IN REALMONTE - VIA RINA 421



PIANO TERZO scala 1:100

- 3 APR. 2022

Il Tecnico
Ing. Gioachino Agrò

Sez. A
N. A 572
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza
Dott. Ing.
Gioachino
Agrò

Causa civile 286/2019

FOTO 1 - Il fabbricato in Realmonte. Prospetto su via Rina.



FOTO 2 - Il fabbricato in Realmonte. Portone d'ingresso su via Rina.



FOTO 3 – Balcone su via Rina.



FOTO 4 – Il fabbricato in Realmonte. Prospetto su via Torino.



FOTO 5 – Il fabbricato in Realmonte. Prospetto su via Torino.



FOTO 6 – Il fabbricato in Realmonte. Ingresso su via Torino.



FOTO 7 – Balcone su via Torino.



FOTO 8 – La scala di accesso.



FOTO 9 - La scala di accesso.



FOTO 10 - La scala di accesso.

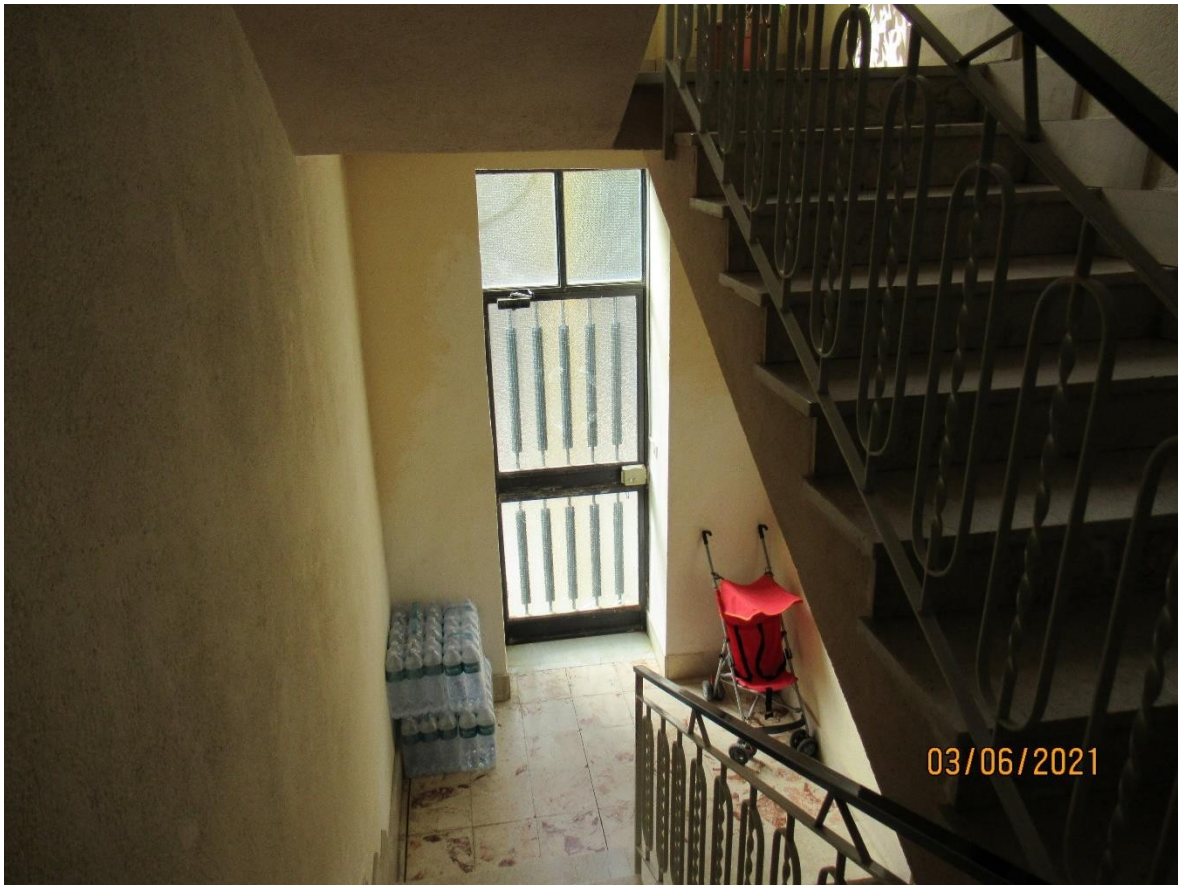


FOTO 11 – La porta di accesso.

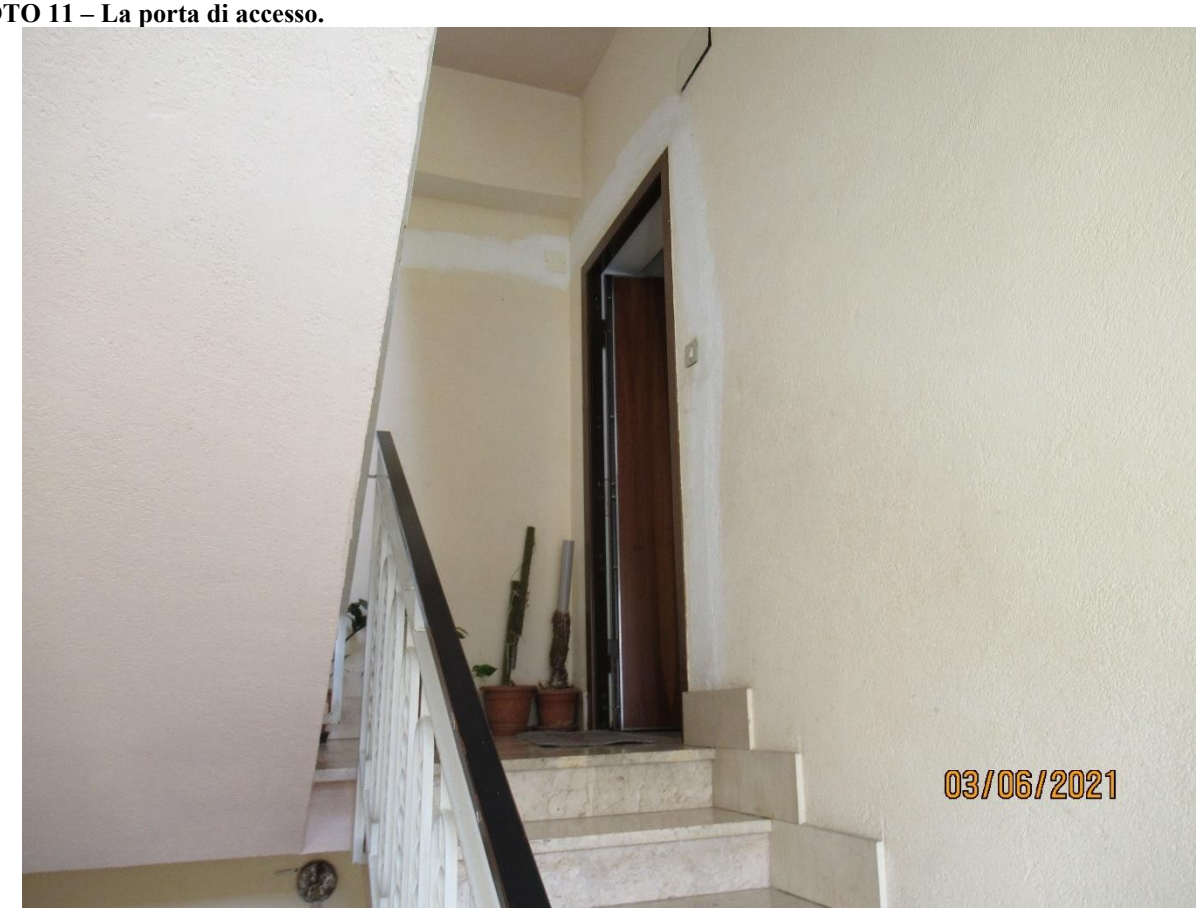


FOTO 12 - La porta di accesso.



FOTO 13 – La porta di accesso.

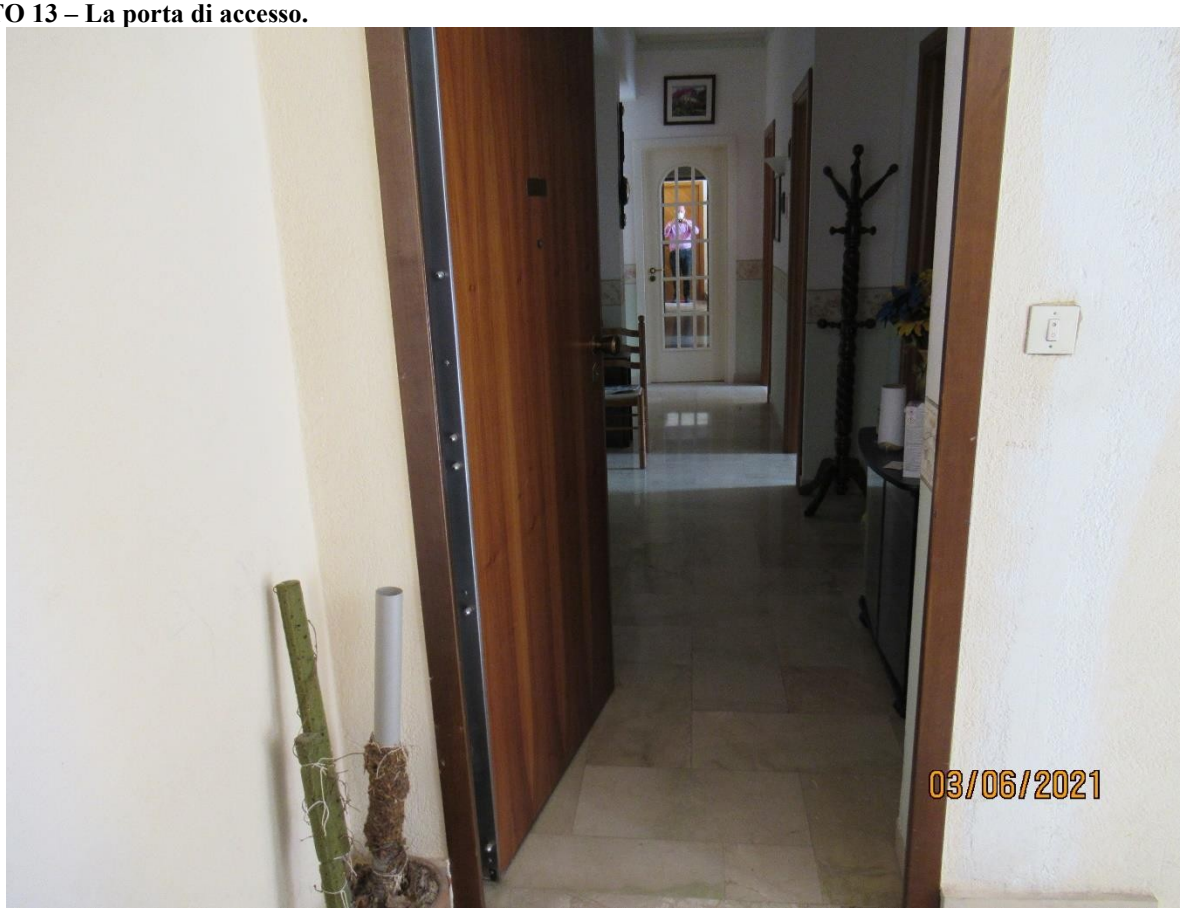


FOTO 14 – Il disimpegno.

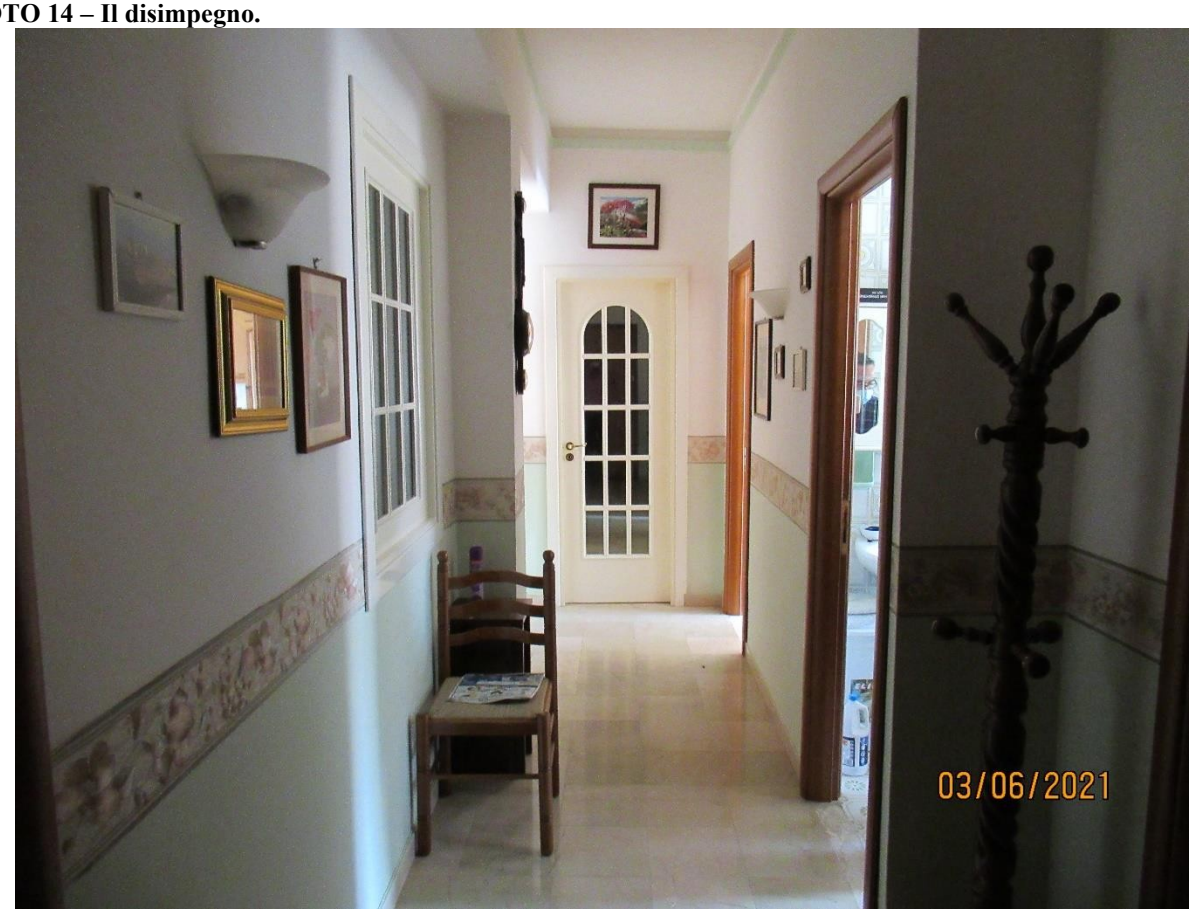


FOTO 15 – Il disimpegno.

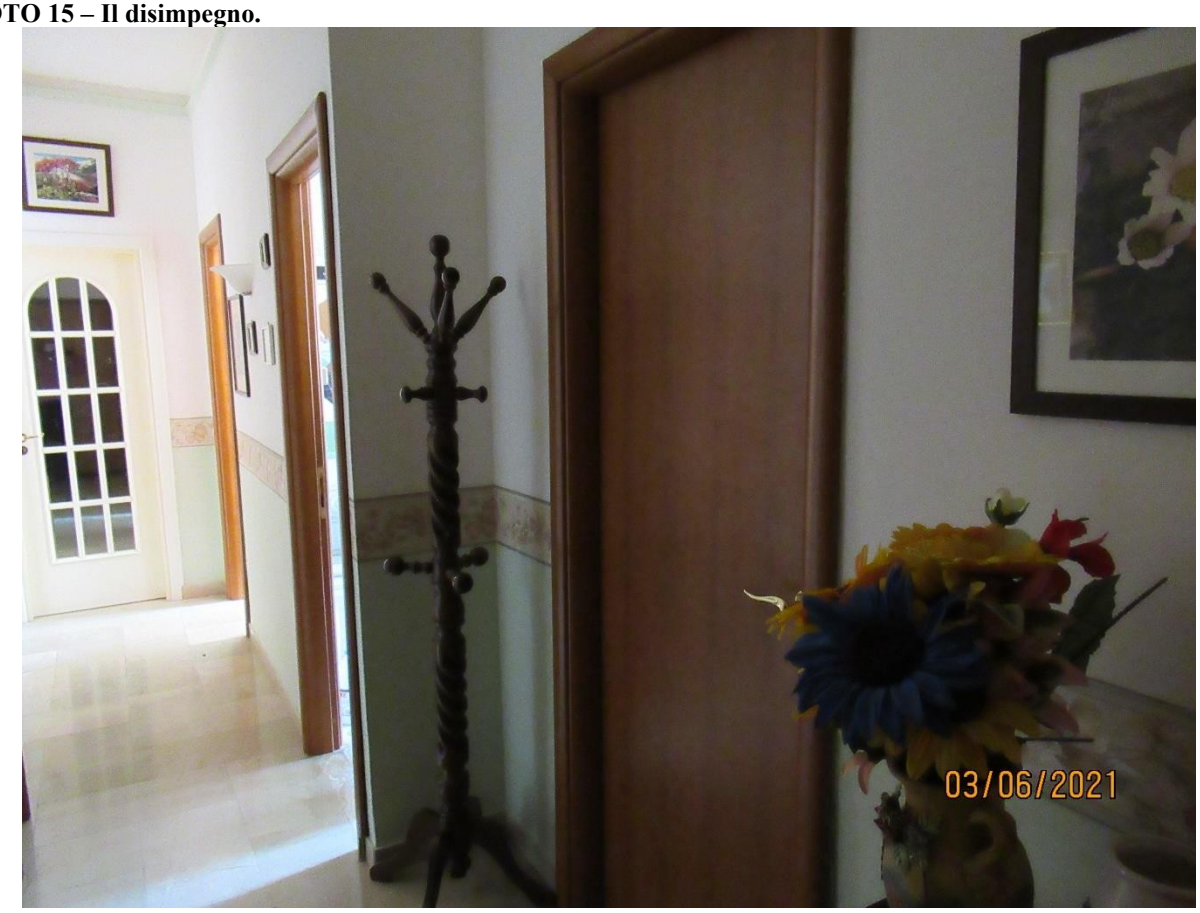


FOTO 16 – Il disimpegno.

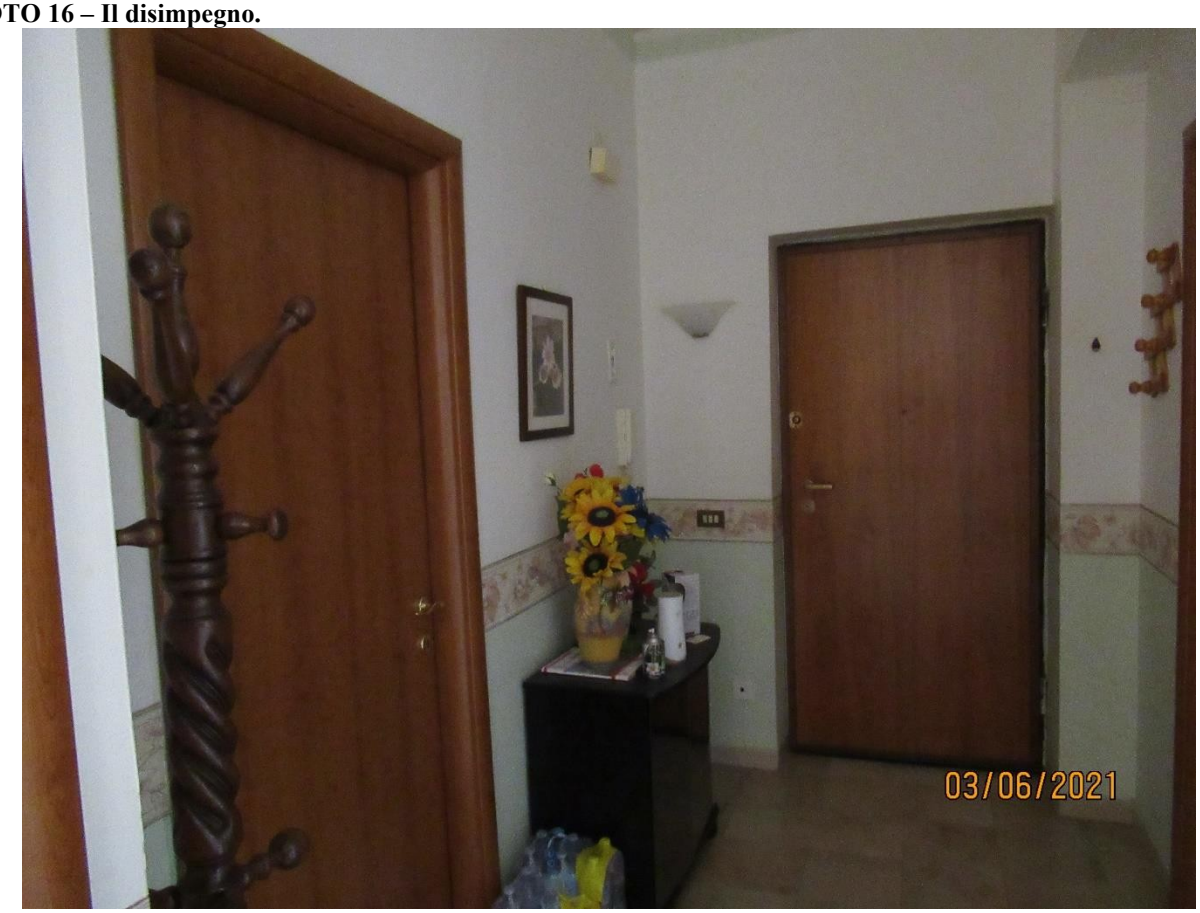


FOTO 17 – Il disimpegno.

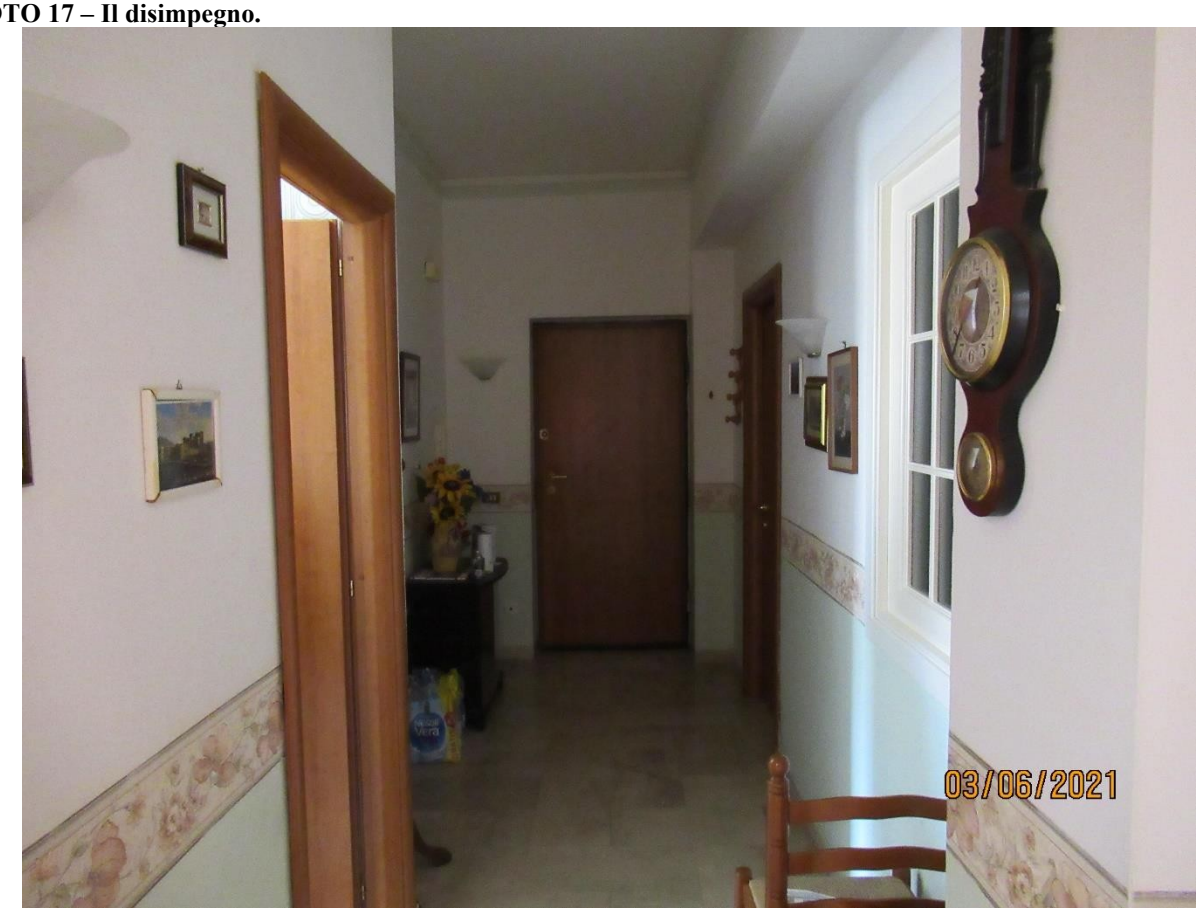


FOTO 18 – La cucina.



FOTO 19 – La cucina.

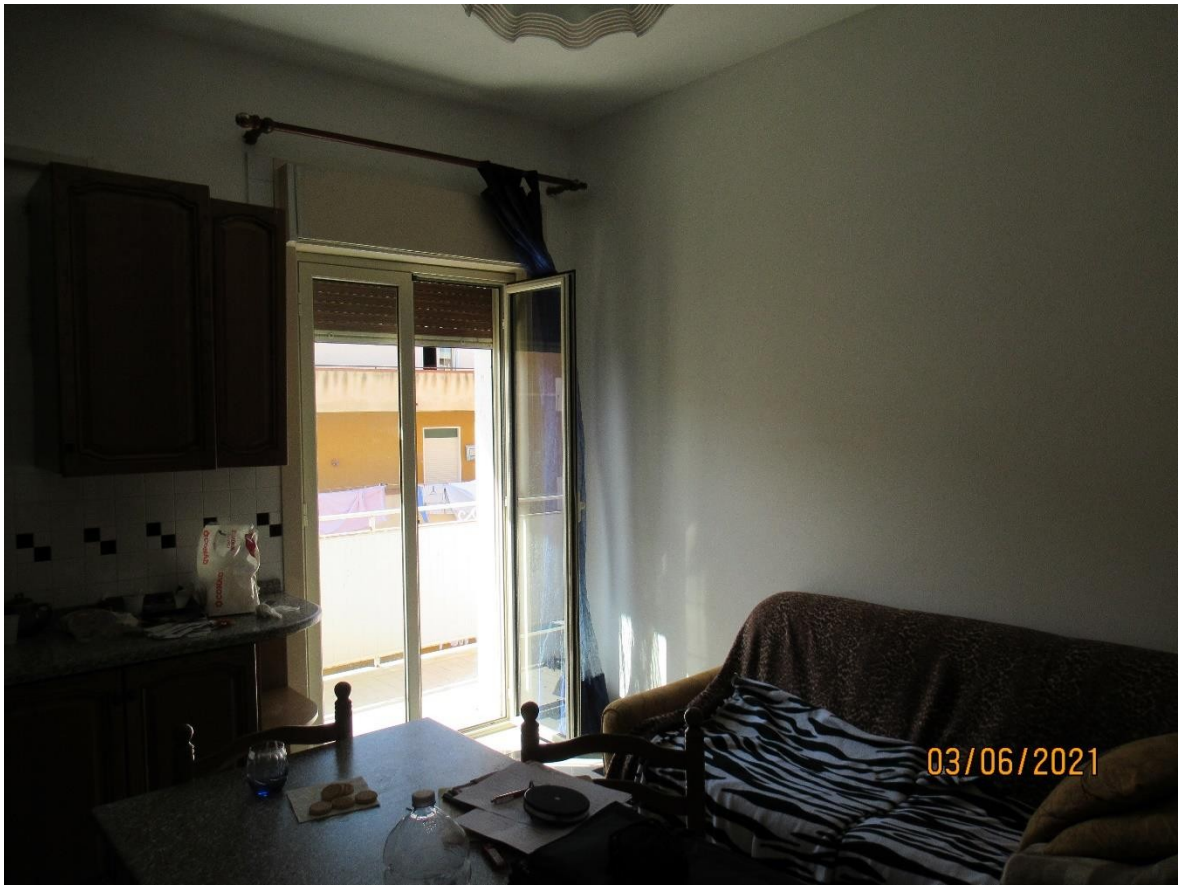


FOTO 20 – La cucina.



FOTO 21 - La cucina.



FOTO 22 - Il bagno.

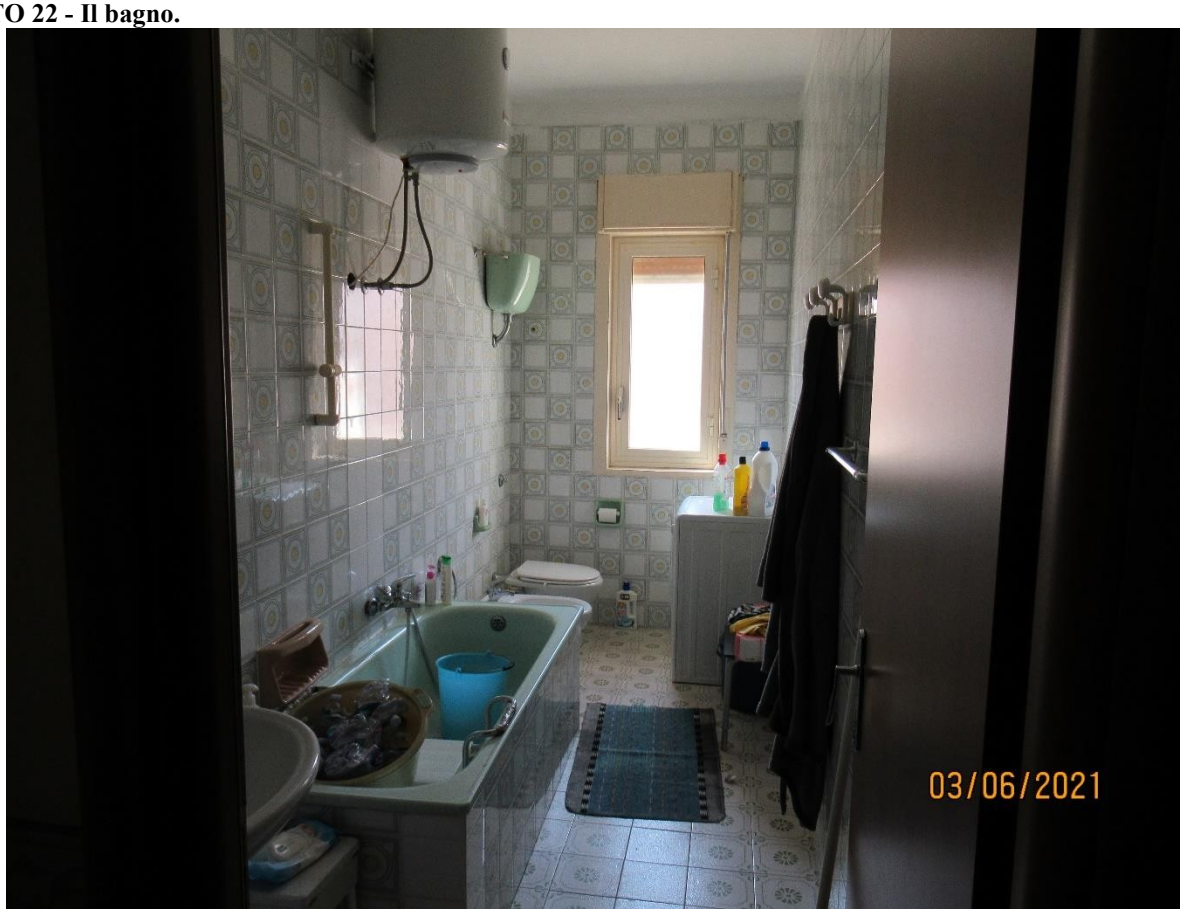


FOTO 23 – Il bagno.



FOTO 24 – Il bagno.

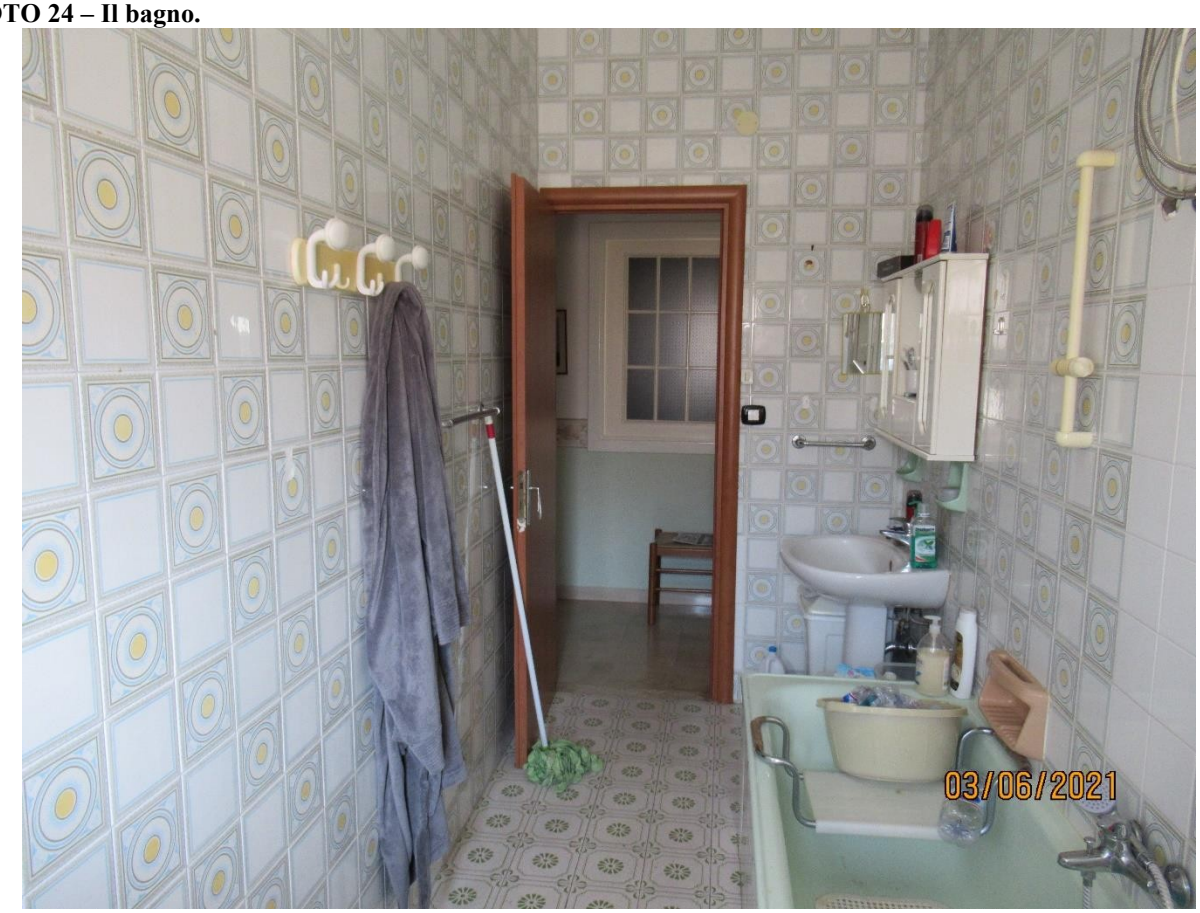


FOTO 25 – Il balcone su via Torino.



FOTO 26 – Il balcone su via Torino.



FOTO 27 – Le porte trovate chiuse durante il sopralluogo del 03/06/2021.



FOTO 28 – Le porte trovate chiuse durante il sopralluogo del 03/06/2021.

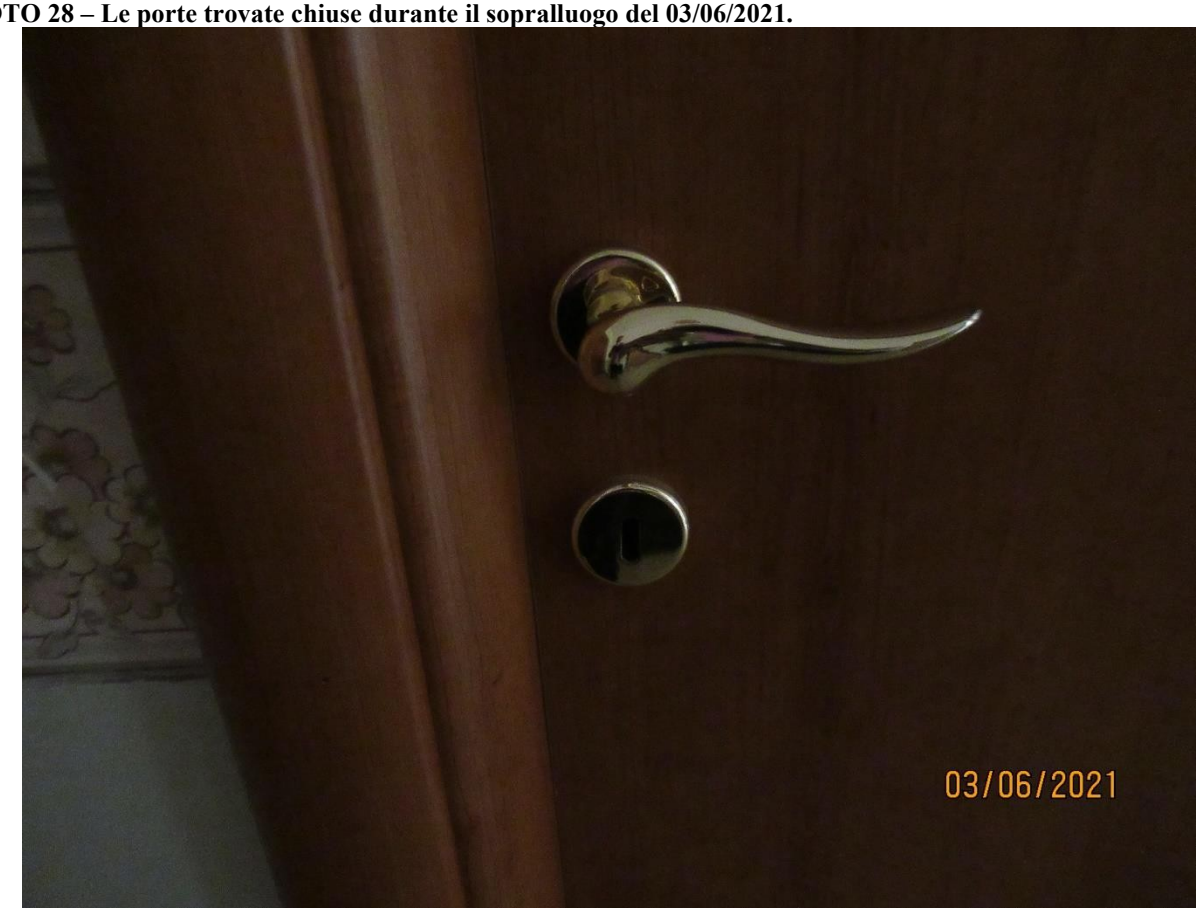


FOTO 29 - Le porte trovate chiuse durante il sopralluogo del 03/06/2021.



FOTO 30 - Le porte trovate chiuse durante il sopralluogo del 03/06/2021.



FOTO 31 – Camera 1.



FOTO 32 – Camera 1.



FOTO 33 – Camera 1.



FOTO 34 – Camera 2.



FOTO 35 – Camera 2.



FOTO 36 – Camera 2.



FOTO 37 – Camera 3.



FOTO 38 – Camera 3.



FOTO 39 – Camera 3.



FOTO 40 – Il balcone su via Rina.



FOTO 41 – Il balcone su via Rina.



FOTO 42 – Climatizzatore.



FOTO 43 – Climatizzatore.



FOTO 44 – Climatizzatore.

