

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

BOZZA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
R.G. 8044/2021
G.U. Dott. ssa Sara Monteleone

Parte Attrice:

[REDACTED]

Avvocato parte attrice:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Palermo, 16/11/2022

IL C.T.U.
(Arch. Carolina Taragnolini)

INDICE

Parte I

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa
- Capitolo 1° - Provvedimento dispositivo della C.T.U.
- Capitolo 2° - Svolgimento delle operazioni di consulenza
- Capitolo 3° - Quesito n. 1
 - Capitolo 3.1 – Descrizione immobile Via del Castoro n. 1/3
 - Capitolo 3.2 – Descrizione immobile Fondo rustico contrada Passo di Fico - Bolognetta
- Capitolo 4° - Quesito n. 2
- Capitolo 5° - Quesito n. 3
- Capitolo 6° - Quesito n. 5
- Capitolo 7° - Quesito n. 6
 - Cap.7.1 – Conformità urbanistica Immobile Via del Castoro n. 1/3
 - Cap.7.2 - Conformità urbanistica Fondo Rustico Contrada Passo di Fico Bolognetta
- Capitolo 8° - Quesito n. 7
 - Cap.7.1 - LOTTO 1 – Immobile Via del Castoro n. 1/3
 - Cap.7.2 - LOTTO 2 – Fondo Rustico Contrada Passo di Fico - Bolognetta
- Capitolo 9° - Quesito n. 4
- Capitolo 10° - Quesito n. 8
- Capitolo 11° - Conclusioni

Allegati

- Allegato n.1 – Verbali operazioni peritali del 25/07/2022 e del 20/09/2022;
- Allegato n. 2 – Rilievo fotografico;
- Allegato n. 3 - Valori OMI 2022;
- Allegato n. 4 – Comunicazione raccomandata a/r sopralluogo;
- Allegato n. 5 – Richiesta accesso atti;
- Allegato n. 6 – Concessione edilizia Via del Castoro;
- Allegato n. 7 – Visura, mappale e planimetria catastale Via del Castoro;
- Allegato n. 8 – Planimetria stato reale dei luoghi Via del Castoro;
- Allegato n. 9 – Certificato destinazione urbanistica Contrada Passo di Fico;

- Allegato n. 10 – Concessione in sanatoria + elaborati Contrada Passo di Fico;
- Allegato n. 11 – Visura, mappale e planimetria catastale Contrada Passo di Fico;
- Allegato n. 12 – Planimetria stato reale dei luoghi Contrada Passo di Fico;

PARTE I

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini nata a Palermo il 29/07/1981, C.I. n. CA30202KT C.F. TRGCLN81L69G273L, P. IVA. n.06118190823, iscritta all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Palermo sez. A al n. 5319, con studio a Palermo in Piazza Principe di Camporeale n. 102, tel. 329/4195260; in data 07/04/2022 riceveva la nomina di **consulente tecnico d'ufficio** dal Giudice del Tribunale di Palermo – sezione seconda civile - *Dott. Ssa Sara Monteleone*, relativamente al procedimento di cui in oggetto, con la precisazione di rispondere ai quesiti indicati nel paragrafo successivo.

La scrivente, dopo il giuramento di rito prestato in data 07/07/2022, si atteneva alle disposizioni della nomina e rassegna qui di seguito i risultati emersi nel corso delle operazioni peritali successivamente alle verifiche ed ai rilievi effettuati dopo i rituali sopralluoghi.

Si precisa che non è stato possibile esperire il tentativo di conciliazione, in quanto le parti convenute sono contumaci e non rappresentate da alcun un legale.

L'esperto estimatore
Arch. Carolina Taragnolini

CAPITOLO 1°

IL PROVVEDIMENTO DISPOSITIVO DELLA C.T.U.

In data 07/07/2022, la sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini prestava giuramento telematico come C.T.U. con l'incarico di rispondere, ai seguenti quesiti:

"Il c.t.u., esaminati gli atti e i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di causa, effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici, sentite le parti e i rispettivi consulenti, effettuati ove occorra i necessari saggi tecnici, esperito il tentativo di conciliazione,

1) descriva i beni in comunione indicati in atto di citazione e nella documentazione allegata avendo cura di ripercorrerne la storia del dominio;

2) dica se detti immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi e senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

3) in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli delle quote, evidenziando inoltre, anche a mezzo di planimetrie, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche;

4) in caso negativo tenga conto in via preferenziale delle istanze di assegnazione di alcuno dei dividendi e determini l'importo del conguaglio spettante all'altro;

5) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;

6) dica se gli immobili sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia; in caso negativo, accerti la natura delle irregolarità e dica quali pratiche sono necessarie per la loro regolarizzazione, indicandone i costi;

7) determini in ogni caso il valore di mercato dei beni in oggetto, esponendo i criteri della stima;

8) riferisca ogni circostanza utile ai fini di giustizia".

CAPITOLO 2°

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Durante l'udienza di giuramento del 07/07/2022, la scrivente fissava come inizio delle operazioni peritali il giorno 20/07/2022 alle ore 10:30 presso i luoghi oggetto del procedimento. Nella stessa data del 07/07/2022 la scrivente inviava pec all' [REDACTED] confermando l'inizio delle operazioni peritali per giorno 20/07/2022 alle ore 15:30 presso l'immobile di Via del Castoro e per giorno 21/07/2022 alle ore 15:30 presso l'immobile di Contrada passo di Fico a Bolognetta. A seguito di successiva interlocuzione con l' [REDACTED] si concordava la necessità di inviare raccomandata per informare i proprietari degli immobili dell'avvio delle operazioni peritali. Pertanto la scrivente, come da accordi con [REDACTED], procedeva ad inviare in data 12/07/2022 e 14/07/2022 comunicazione della data del sopralluogo a mezzo raccomandata A/R ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED], fissato rispettivamente per il giorno 25/07/2022 alle ore 15:30 presso l'immobile di Via del Castoro n. 3, Palermo, e per giorno 26/07/2022 alle ore 15:30 presso l'immobile di Contrada Passo di Fico a Bolognetta.

Il giorno 25/07/2022 alle ore 15:30 iniziavano le operazioni peritali presso l'immobile di Via del Castoro n. 3 a Palermo, alla presenza della Sig.ra [REDACTED]. La scrivente procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile riscontrando la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale in atti ad eccezione della chiusura del balcone in veranda con accesso dalla cucina.

Il verbale veniva chiuso alle ore 16:21.

A causa della momentanea indisponibilità del Sig. [REDACTED] per il giorno 26/07/2022 e per i successivi giorni, le operazioni peritali presso l'immobile di Contrada Passo di Fico a Bolognetta venivano rinviate al giorno 20/09/2022, alle ore 16:00, data per la quale il Sig. [REDACTED] assicurava la propria presenza. La scrivente procedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dell'immobile identificato al catasto al fg. 7 p.lla 620 sub 1 costituito da piano terra, primo piano e terreno di pertinenza, riscontrando la conformità rispetto alla planimetria catastale ad eccezione di alcune tettoie non rappresentate. In tale occasione non è stato possibile accedere al primo piano a causa di infiltrazioni di acqua piovana che ne hanno compromesso l'agibilità. L'immobile si presentava in cattivo stato di manutenzione con impianti fatiscenti. Il verbale veniva chiuso alle ore 16:45.

CAPITOLO 3°

QUESITO N. 1

In riferimento al 1° quesito: "descriva i beni in comunione indicati in atto di citazione e nella documentazione allegata avendo cura di ripercorrere la storia del dominio", si rappresenta quanto segue.

I beni in comunione indicati nell'atto di citazione del 27/05/2021 sono:

1. Appartamento sito in Palermo, in Via del Castoro n. 1/3, scala B, terzo piano, interno 8, corpo di fabbrica "C" del complesso edilizio sito in Palermo, località Bonagia, al N.C.E.U. di Palermo alla partita n. 162852, foglio 83, particella 1575 sub 9 cat. A2, 6,5 vani catastali e posto auto scoperto n. 55 in spiazzo condominiale destinato a parcheggio per tutti i corpi di fabbrica (A-B-C-D-E);
2. Fondo rustico sito in Bolognetta (PA), contrada Passo di Fico, al N.C.T. di Bolognetta alla partita 3912, foglio 7 particella 409 esteso are 21 e 70 centiare, sul quale insiste il fabbricato a due elevazioni fuori terra, indicato al N.C.E.U. di Bolognetta al fg. 7 p.lla 680 sub 1 cat. A7, 7,5 vani catastali.

Cap. 3.1 - Descrizione immobile Via del Castoro n. 1/3:

L'area in cui ricade il bene è una zona periferica del Comune di Palermo caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso residenziale e attività commerciali.

L'immobile di Via del Castoro n. 1/3, si trova al terzo ed ultimo piano del corpo di fabbrica "C" composto da 4 piani fuori terra. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare costituito da n. 5 corpi di fabbrica (A, B, C, D, E) comprensivi di 92 alloggi. Il complesso immobiliare è interamente delimitato da una recinzione costituita da muretto in cemento armato e sovrastante recinzione in ferro. Vi si accede attraverso un cancello su Via del Castoro, per l'accesso pedonale, al civico n. 1, e per l'accesso carrabile, al civico n. 3. Lo spiazzo condominiale, comune ai copri di fabbrica, è caratterizzato da aiuole, spazi verdi e aree destinate al parcheggio scoperto. I percorsi carrabili sono asfaltati, mentre quelli pedonali sono realizzati con pavimentazione in battuto cementizio liscio.

L'accesso ai vari piani della palazzina "C", è consentito mediante due scale (A e B) a doppia rampa e due ascensori. Le due scale servono rispettivamente due appartamenti per piano. L'appartamento in esame, posto a sinistra salendo la scala B, si presenta in mediocre stato di conservazione, con pavimenti e rivestimenti fino a circa 2,00 mt dei bagni e della cucina in ceramica. L'immobile è costituito da ingresso, salone pari a due vani con balcone, cucina con balcone verandato, disimpegno, n. 2 servizi igienici, n. 3 camere e ripostiglio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con serrande in pvc e porte interne in legno tamburato. L'immobile è dotato di caldaia a metano per acqua caldaia sanitaria e impianto di riscaldamento autonomo nonché di alcune pompe di calore in talune stanze. L'altezza di interpiano è pari a 2,85 m.

L'immobile confina ed est e ad ovest con area libera di proprietà condominiale, a nord con il sub 8 e a sud con il sub 22.

La superficie commerciale, calcolata come di seguito ai sensi del DPR 138/1998 è pari alla somma:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- c) 35% dei patii e porticati, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%;
- f) 10% dei giardini di ville e villini, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta,

fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa:

Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
Vani principali	125,31	109,94	1	125,31
Superfici scoperte balconi e terrazze scoperti	6,32	6,32	0,25	1,58
Verande	5,05	5,05	0,6	3,03
Posto auto scoperto	12,5	12,5	0,2	2,50
Totale	149,18	133,81		132,42

La superficie commerciale, arrotondata per difetto è pari a 132 mq.

Storia del dominio:

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED], coniugato in regime di comunione di beni con la convenuta [REDACTED] in forza di atto di assegnazione in proprietà di alloggio da parte di cooperativa in Notaio Thea Pagliuso da Palermo del 19/12/2000, racc. n. 4685, rep. n. 22218, trascritto sui PP.RR.II. di Palermo il 10/01/2001 ai nn. 959/806, da potere della [REDACTED] – sedente in Palermo.

Cap.3.2 - Descrizione fondo rustico in Bolognetta:

Il fondo rustico è situato nel Comune di Bolognetta, al di fuori del centro abitato, precisamente in Contrada Passo di Fico, caratterizzata dalla presenza di case isolate abitate principalmente nel periodo estivo e da una vegetazione mediterranea. Il fondo è costituito dalla particella 409 pari a circa 2170 mq avente qualità seminativo arborato e dalla particella 680 che comprende il fabbricato e la corte esclusiva di 480 mq. Il fondo è raggiungibile percorrendo una serie di trazzere asfaltate. L'intero perimetro risulta recintato con paletti in cemento e rete. All'interno del terreno di pertinenza (p.lla 409) insiste l'immobile costituito da due elevazioni fuori terra (p.lla 680). È composto, al piano terra, da un locale di sgombero (indicato in planimetria catastale), che allo stato di fatto è una cucina, due camere, un servizio igienico, disimpegno e un locale adibito, parimenti, a cucina-soggiorno. Mediante una scala a chiocciola in ferro posta all'esterno si accede al piano superiore composto da due camere, servizio igienico, disimpegno e terrazza. Nella

corte esclusiva di circa 480 mq insistono alcune tettoie rispettivamente di 27, 32 ma circa, 13,75 mq e 6,60 mq, mentre nel terreno circostante corrispondente alla particella 409, insiste una tettoia in cemento amianto di circa 20 mq.

L'altezza di interpiano è pari a 2,75 m.

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione, a causa di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla terrazza del primo piano, di distacco dell'intonaco e lesioni nelle pareti. Le finiture degli ambienti sono economiche con pavimenti e rivestimenti in ceramica fino ad 1,80 mt di altezza per ciò che riguarda bagni e cucina. Gli infissi esterni sono in legno con scuri e vi sono alcune grate in ferro in talune finestre. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura centrale in vetro.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario ed elettrico, nonché di rete per lo smaltimento dei liquami (fossa Imhoff) ubicata a sud est del fabbricato. L'immobile non è dotato di impianto del gas sicché l'acqua calda sanitaria è prodotta dallo scaldabagno elettrico mentre sono presenti alcune pompe di calore in talune stanze.

L'immobile confina a nord con la p.lla 392, a sud -est con la strada vicinale, a nord-ovest con la p.lla 506.

La superficie commerciale, calcolata come di seguito ai sensi del DPR 138/1998 è pari alla somma:

- b) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- c) 35% dei patii e porticati, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%;

f) 10% dei giardini di ville e villini, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%;
Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa:

Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
Vani principali P.T.	85,37	70,56	1	85,37
Pertinenze accessorie comunicanti (locale di sgombero)	17,33	13,89	0,15	2,60
Vani principali 1°P	49,64	39,85	1	49,64
Superfici scoperte balconi e terrazze scoperti	35,73	30,71	0,3	10,72
Corte esclusiva	480	480	0,1	48,00
Giardino	25	25	0,1	2,50
	2145	2145	0,02	42,90
Totale	693,07	2805,01		241,73

La superficie commerciale arrotondata per eccesso è pari a 242 mq.

Storia del dominio:

Il terreno, identificato al catasto terreni al fg. 7 p.lla 409, sul quale è stato costruito l'immobile identificato al NCEU al fg. 7 p.lla 680, è pervenuto ai Sigg. [redacted] [redacted], coniugi in regime di comunione legale di beni, in forza di atto di compravendita in Notaio Clemente Di Liberto in Ciminna (PA) del 28/03/1980 al n. 621, trascritto il 11/04/1980 sui PP.RR.II. di Palermo ai nn. 13832/11241 da potere di [redacted], nato a Bolognetta il [redacted].

Il Sig. [redacted], in forza di atto di compravendita del 17/09/1955 registrato al n. 3329 in Notaio Dott. Vincenzo Calì in Palermo, aveva acquistato un terreno seminativo alberato di quarta classe sito in Bolognetta contrada Passafico denominato Boschetto, iscritto al

catasto al fg. 7 p.lla 409, esteso 26 are e 50 centiare, da potere di [REDACTED]
[REDACTED], domiciliati il primo a Borgetto ed il secondo a Bolognetta.

CAPITOLO 4°

QUESITO N. 2

In riferimento al 2° quesito: "dica se detti immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi e senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene", si rappresenta quanto segue.

Gli immobili oggetto della procedura non sono comodamente divisibili poiché sarebbero necessarie rilevanti opere di modifica, onerose servitù che inciderebbero sul valore già modesto dei beni in questione.

CAPITOLO 5°

QUESITO N. 3

In riferimento al 3° quesito:"in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli delle quote, evidenziando inoltre, anche a mezzo di planimetrie, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche", si rappresenta quanto segue.

CAPITOLO 6°

QUESITO N. 5

In riferimento al 5° quesito: “indichi i dati catastali e le coerenze a lotto”, si rappresenta quanto segue.

Cap.7.1 - LOTTO 1 – Immobile Via del Castoro n. 1/3:

Il lotto n. 1 comprende l'appartamento di Via del Castoro n. 3, Scala B interno 8, piano 3°, indentificato al NCEU al fg. 83 p.lla 1575 sub 9, zona censuaria 2, categoria catastale A2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 mq, totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita Euro 419, 62, e posto auto scoperto n. 55 in spiazzo condominiale destinato a parcheggio per tutti i corpi di fabbrica (A-B-C-D-E), risulta di proprietà di:

-
-

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde interamente alla planimetria catastale in atti depositata il 15/09/1986, in ordine alla presenza di un pilastro nel disimpegno e alla chiusura del balcone in veranda con accesso dalla cucina.

Pertanto, ai fini della conformità catastale sarà necessario presentare il DOCFA (aggiornamento catasto fabbricati) a firma di un tecnico abilitato, con la causale ampliamento, per un costo di **€ 500,00 oltre iva e oneri di legge** per l'onorario tecnico e **€ 50,00** per il versamento da effettuare nei confronti dell'agenzia del territorio.

Cap. 7.2 - LOTTO 2 – Fondo Rustico contrada Passo di Fico Bolognetta:

Il lotto n. 2 comprende il fondo rustico sito in Bolognetta (PA), contrada Passo di Fico snc, al N.C.T. di Bolognetta alla partita 3912, foglio 7 particella 409 esteso are 21 e 70 centiare reddito dominicale € 7,28 reddito agrario € 1,12, sul quale insiste il fabbricato a due elevazioni fuori terra, indicato al N.C.E.U. di Bolognetta al fg. 7 p.lla 680 sub 1 cat. A7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 150 mq, totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita Euro 542, 28, risultano di proprietà di:

-

- 

Lo stato reale dei luoghi corrisponde parzialmente alla planimetria catastale in atti depositata il 25/07/2022, ad eccezione di alcune tettoie presenti nel terreno di pertinenza e non rappresentate.

Pertanto, ai fini della conformità catastale sarà necessario presentare il DOCF (aggiornamento catasto fabbricati) a firma di un tecnico abilitato, successivamente alla regolarizzazione urbanistica, per un costo di **€ 500,00 oltre iva e oneri di legge** per l'onorario tecnico e **€ 50,00** per il versamento da effettuare nei confronti dell'agenzia del territorio.

CAPITOLO 7°

QUESITO N. 6

In riferimento al 6° quesito: "dica se gli immobili sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia; in caso negativo, accerti la natura delle irregolarità e dica quali pratiche sono necessarie per la loro regolarizzazione, indicandone i costi".

Cap.7.1- Conformità urbanistica immobile Via del Castoro n. 3 Palermo

Sulla base della variante generale al P.R.G. del 2004, il complesso edilizio ricade in zona B4B – Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50, come riporta la tavola 5013.

Il complesso edilizio in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato realizzato dalla cooperativa " [REDACTED] ", con i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 573 del 04/07/1980,
- Variante n. 1018 del 30/12/1981;
- Variante n. 716 del 30/12/1982;
- Variante n. 607 del 28/10/1983;
- Certificato di conformità delle strutture in cemento armato prot. n. 5778 del 04/06/1982;
- Certificato di abitabilità rilasciato per i 64 alloggi del 04/05/1987.

In data 13/04/1987 il Presidente della Cooperativa [REDACTED] con nota indirizzata alla Rip. Ne EE.PP. del Comune di Palermo, ha comunicato la chiusura, con strutture precarie, dei balconi comunicanti con i vani cucina e Wc di servizio degli appartamenti di Via del Castoro, prospicienti l'area condominiale, a i sensi della L.R. n. 37/85, con relazione illustrativa allegata.

Successivamente in data 03/11/1987, il Direttore della Cooperativa [REDACTED] comunicava la sospensione dei lavori dell'installazione delle tettoie, al fine di migliorarne il sistema di areazione delle verande. In data 26/11/1988 veniva presentata relazione tecnica illustrativa al fine di chiarire le caratteristiche di areazione e finitura delle verande in oggetto.

Pertanto, la veranda dell'appartamento oggetto di stima risulta conforme.

Si allegano alla presente relazione copia delle concessioni edilizie e del certificato di abitabilità (allegato n.6).

L'immobile risponde interamente agli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n. 573 del 04/07/1980 e successive varianti.

Cap.7.2- Conformità urbanistica immobile Fondo rustico Contrada Passo di Fico Bolognetta

Dal certificato di destinazione urbanistica, acquisito dalla scrivente in data 14/09/2022 prot. 9020 (vedi allegato), si evince che la particella 409 del foglio di mappa 7, ricade in zona "E" verde agricolo ed in area sottoposta a vincolo idrogeologico del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267.

Inoltre, viene certificato che parte del terreno ricade in zona FR4 fascia di rispetto del nastro stradale mt 20,00, parte in strada di previsione con vincolo scaduto, e che i termini delle misure di salvaguardia del piano adottato con delibera di C.C. n. 8 del 16/02/2010 sono scaduti.

La scrivente ha effettuato richiesta di accesso in data 19/07/2022 prot. 7117/2022, successivamente ha acquisito copie dei documenti richiesti.

La costruzione del fabbricato è stata ultimata entro il 1980 in assenza di regolare concessione edilizia.

Il Comune di Bolognetta ha rilasciato alla ditta [REDACTED] concessione in sanatoria n. 71 del 10/07/2008.

Gli elaborati di progetto allegati alla concessione in sanatoria riportano l'immobile composto da due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano), caratterizzato al piano terra da locale di sgombero, due camere, servizio igienico, disimpegno e cucina-soggiorno, al primo piano, con accesso da scala a chiocciola esterna, da due camere, servizio igienico, disimpegno e terrazza. La planimetria dello stato reale dei luoghi risulta parzialmente conforme. Le difformità consistono nella presenza di una tettoia con profilati in ferro e pannelli coibentati di circa 27,32 mq realizzata in prossimità del fronte nord-est, di un piccolo vano in muratura posto in adiacenza al locale di sgombero, un box in lamiera zincata pari a circa 13,75 mq posto in adiacenza al fronte nord-ovest, una tettoia in lamiera di circa 6,60 mq posta nel fronte nord-ovest e una tettoia realizzata in cemento amianto pari a circa 20 mq situata a nord della particella 409.

Tali tettoie potranno essere regolarizzate per un massimo di 50 mq consentiti ai sensi dell'art. 20 L.R.04/2003, corrispondendo l'oblazione dovuta pari a 50,00 €/mq (47,67 mq x € 50,00) per un importo complessivo pari a **€ 2.383,50** oltre onorario di un tecnico abilitato pari a circa **€ 500,00 oltre IVA e oneri di legge.**

Per quanto riguarda la tettoia in cemento amianto, dovrà essere prevista la rimozione e lo smaltimento previa trasmissione del piano di lavoro all'ASP di riferimento, che dovrà essere effettuato da impresa autorizzata per un importo approssimativo pari a **€ 600,00 oltre IVA e oneri di legge.**

In riferimento al piccolo vano in muratura, dovrà essere prevista la demolizione per un importo approssimativo pari a **€ 500,00.**

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità, pertanto dovrà essere presentata la SCA (segnalazione certificata di abitabilità) a firma di un tecnico abilitato, per un costo approssimativo pari a **€ 1.500,00 oltre IVA ed oneri di legge.**

I costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile ammontano presumibilmente a **€ 5.483,50 oltre IVA ed oneri di legge.**

CAPITOLO 8°

QUESITO N. 7

Determini in ogni caso il valore di mercato dei beni in oggetto, esponendo i criteri della stima.

Al fine di determinare la stima del più probabile valore dei beni oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Palermo, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni civili (A2);
2. Fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari, agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Stima sintetica del valore di mercato = Superficie commerciale x quotazione al mq x coefficienti di merito

Cap. 8.1- Valore di mercato Lotto 1 immobile Via del Castoro n. 3 Palermo:

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni di tipo civile nel Comune di Palermo, riferiti all'anno 2022 semestre 1 per la zona periferica/Bonagia, codice di zona D12, destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni civili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Abitazioni civili	normale	880	1250	L	3	4,3	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle abitazioni civili che risulta pari a **€ 1.065,00/mq**.

Il borsino immobiliare per le abitazioni civili in stabili di fascia media nella zona in cui ricade l'immobile riporta il valore medio pari a **€/mq 944,00**.

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, il valore medio di mercato dell'appartamento è approssimabile ad **€/mq 1.171,72**.

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Desiderio di casa	appartamento	Via del Castoro n. 13	110 mq	1°	da ristrutturare	160 000,00 €	1 454,55 €
Metro casa	appartamento	Via del Castoro n. 9	135 mq	4°	da ristrutturare	120 000,00 €	888,89 €
							1 171,72 €

Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni civili che risulta dall'analisi delle fonti sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 1.065,00, 944,00 e € 1.171,72 e quindi pari a **€/mq 1.060,24**.

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zonali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione.

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%

Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova costruzione	10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	10%
Esterna	5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	5%

Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-5%

Applicando le percentuali relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ottiene il coefficiente di decurtazione pari al 5,499% (-10%, -+5%)

Valore di stima:

$$V_{stima} = V_{mercato} \times K$$

$$V_{stima} = \text{€ 1.060,24} - 5,499\% = \text{€ 1.001,94}$$

Pertanto, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale pari a 132 mq, si ottiene il seguente valore:

$$\text{€ 1.001,94} \times 132 \text{ mq} = \text{€ 132.256,08}$$

Valore di mercato lotto 1 immobile Via del Castoro n.1-3= € 132.256,00

Come già espresso precedentemente è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista catastale.

Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione catastale.

Tali spese, comprensive sia di oneri per gli enti preposti che delle competenze tecniche per il professionista che dovrà essere incaricato, possono essere quantificate indicativamente pari a **€ 550,00**.

Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 200,00**.

Pertanto il valore dell'immobile è il seguente:

Valore di stima

$$(\text{€ 132.256,00} - \text{€ 550,00} - \text{€ 200,00}) = \text{€ 131.506,00}$$

Il Valore di stima del lotto 1 è pari a: € 131.506,00

Cap.8.2 - Valore di mercato lotto 2 Fondo rustico Contrada Passo di Fico - Bolognetta:

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni in villini nel Comune di Bolognetta, riferiti all'anno 2022 semestre 1 per la zona extraurbana/rurale, codice di zona R2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Ville e Villini	normale	320	430	L	1,3	1,5	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle abitazioni civili che risulta pari a **€ 375,00/mq**.

Il borsino immobiliare per le abitazioni in villini in stabili di fascia media nella zona in cui ricade l'immobile riporta il valore medio pari a **€/mq 349,00**.

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, il valore medio di mercato dell'immobile è approssimabile ad **€/mq 827,38**.

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Sovrano servizi immobiliari	villino	Contrada Coda di Volpe	260 mq	T-1°	da ristrutturare	189 000,00 €	726,92 €
Compro casa	villino	Contrada Degariato	97 mq	1°	da ristrutturare	90 000,00 €	927,84 €
							827,38 €

Pertanto, il valore di mercato dei villini che risulta dall'analisi delle fonti sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 375,00, € 349,00 e € 827,38 e quindi pari a **€/mq 517,13**. Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zonali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione.

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova costruzione	10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	10%
Esterna	5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-5%

Applicando le percentuali relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ottiene il coefficiente di decurtazione pari al 31% (-10%, -10%, +5%, -15%, -5%).

Valore di stima:

$$V_{stima} = V_{mercato} \times K$$

$$V_{stima} = \text{€ } 517,13 - 31,322\% = \text{€ } 355,15$$

Pertanto, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale pari a 242 mq, si ottiene il seguente valore:

$$\text{€ } 355,15 \times 242 \text{ mq} = \text{€ } 85.946,30$$

Valore di mercato lotto 2= € 85.946,00

Come già espresso precedentemente è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio – urbanistico e catastale.

Tali lievi difformità non sono tuttavia da considerarsi ostative alla commercializzazione del bene sebbene risulti opportuno la loro rimozione e/o regolarizzazione.

Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale.

Tali spese, comprensive sia di oneri per gli enti preposti che delle competenze tecniche per il professionista che dovrà essere incaricato, possono essere quantificate indicativamente pari a **€ 5.483,50 oltre IVA ed oneri di legge per la regolarità urbanistica e catastale e € 550,00 oltre IVA ed oneri di legge per la regolarità catastale.**

Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 200,00.**

Pertanto il valore dell'immobile è il seguente:

Valore di stima

(€ 85.946,00 - € 5.483,50 - 550,00 - 200,00) = € 79.712,50

Il Valore di stima del lotto 2 arrotondato per eccesso è pari a: € 79.713,00

CAPITOLO 9°

QUESITO N. 4

In riferimento al 4° quesito: “in caso negativo tenga conto in via preferenziale delle istanze di assegnazione di alcuno dei condividenti e determini l'importo del conguaglio spettante all'altro”.

Non sussistendo istanze di assegnazione da parte di alcuno dei condividenti ma, invece, considerando sia le preferenze manifestate dalla Curatela in seno all'atto di citazione (la quale non vorrebbe corrispondere alcun conguaglio, bensì riceverlo) sia gli attuali possessi dei condividenti, si procede alla stima dei beni e alla determinazione del conguaglio come segue:

La convenuta potrebbe acquisire la quota di ½ indiviso dell'immobile di via del Castoro e cedere la propria quota di ½ indiviso dell'immobile ubicato a Bolognetta a fronte del conguaglio così determinato.

Alla luce dei valori degli immobili determinati nel capitolo 8° si rappresenta che:

- la quota pari a 1/2 relativa all'immobile di Via del Castoro n. 1-3 è **€ 65.703,00** (€ 131.506,00:2)

-
- la quota pari a 1/2 del Fondo rustico di Contrada Passo di Fico a Bolognetta è pari a **€ 39.856,50** (€ 79.713,00:2).

L'importo del conguaglio spettante alla curatela è pari a **€ 25.846,50** (€ 65,703,00- € 39.856,50).

CAPITOLO 10°

QUESITO N. 8

Riferisca ogni circostanza utile ai fini di giustizia.

Nulla di particolare ho rilevato da dover riferire in ordine al quesito n. 8.

CAPITOLO 11°

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, alla luce delle informazioni acquisite, delle risultanze dei rilievi, dei documenti allegati e delle indagini condotte nel corso delle operazioni peritali, si rappresenta quanto segue.

1. In riferimento al quesito 1, i beni in comunione indicati nell'atto di citazione del 27/05/2021 sono:
 - Appartamento sito in Palermo, in Via del Castoro n. 1/3, scala B, terzo piano, interno 8, corpo di fabbrica "C" del complesso edilizio sito in Palermo, località Bonagia, al N.C.E.U. di Palermo alla partita n. 162852, foglio 83, particella 1575 sub 9 cat. A2, 6,5 vani catastali e posto auto scoperto n. 55 in spiazzo condominiale destinato a parcheggio per tutti i corpi di fabbrica (A-B-C-D-E);
 - Fondo rustico sito in Bolognetta (PA), contrada Passo di Fico, al N.C.T. di Bolognetta alla partita 3912, foglio 7 particella 409 esteso are 21 e 70 centiare, sul quale insiste il fabbricato a due elevazioni fuori terra, indicato al N.C.E.U. di Bolognetta al fg. 7 p.la 680 sub 1 cat. A7, 7,5 vani catastali.
2. In riferimento al quesito 2, gli immobili oggetto della procedura non sono comodamente divisibili poiché sarebbero necessarie rilevanti opere di modifica, onerose servitù che inciderebbero sul valore già modesto dei beni in questione.
3. In riferimento al quesito 4, l'importo del conguaglio spettante alla curatela è pari a **€ 25.846,50.**

4. In riferimento al quesito 5, ai fini della conformità catastale sarà necessario presentare il DOCFA (aggiornamento catasto fabbricati) a firma di un tecnico abilitato:
- per l'immobile di Via del Castoro n. 1/3, per un costo complessivo di **€ 550,00 oltre iva e oneri di legge;**
 - per il fondo rustico di Contrada Passo di Fico a Bolognetta, per un costo complessivo di **€ 550,00 oltre iva e oneri di legge;**
5. In riferimento al quesito 6:
- l'immobile di Via del Castoro n.1/3 risponde interamente agli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n. 573 del 04/07/1980 e successive varianti;
 - il fondo rustico in Contrada Passo di fico a Bolognetta, risulta parzialmente conforme, i costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile ammontano presumibilmente a **€ 5.483,50 oltre IVA ed oneri di legge.**
6. In riferimento al quesito 7:
- Il Valore di stima del lotto 1 è pari a **€ 131.506,00;**
 - Il Valore di stima del lotto 1 è pari a **€ 79.713,00.**

Avendo espletato l'incarico rassegno la presente relazione.

Palermo, 16/11/2022

Il C.T.U.
Arch. Carolina Taragnolini