

ARCHITETTO SALVATORE DI BELLA
C/SO C. F. APRILE, 93 - 90138 - PALERMO
TEL.FAX 091324711 – 3386905282
E-MAIL arch.dibellasalvo@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
II^ SEZIONE CIVILE

G. I. DOTT. FRANCESCO PAOLO TORRASI

DIVISIONE REDITARIA GIUDIZIALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEL C.T.U.

11 GIUGNO 2019



INDICE

- 1.- Premessa
- 2.- Comunicazione inizio operazioni peritali.
- 3.- Studio degli atti.
- 4.- I sopralluoghi.
- 5.- Descrizione degli immobili.
- 6.- Titoli di proprietà.
- 7.- Valutazione degli immobili.
- 8.- Comoda divisibilità.
- 9.- Predisposizione di un progetto di divisione.
- 10.- Post assegnazione delle quote.
- 11.- Spese sostenute e rendiconto.
- 12.- Risposta ai quesiti.
- 13.- Adempimenti ai sensi dell'art. 195 cpc "Processo verbale e relazione".
- 14.- Valutazioni sulle osservazioni dei C.T.P.
- 15.- Conclusione.



TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
II^ SEZIONE CIVILE

G. I. DOTT. FRANCESCO PAOLO TORRASI

DIVISIONE EREDITARIA GIUDIZIARIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.- PREMESSA.

Lo scrivente Architetto Salvatore Di Bella iscritto regolarmente presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n°2198 e con studio tecnico professionale a Palermo in corso C. Finocchiaro Aprile n.93, riceveva notifica in data 18/12/2018 presso il proprio studio l'ordinanza di nomina di C.T.U. dal G. I. Dott. FRANCESCO PAOLO TORRASI della II^ Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Palermo.

In data 09/01/2019 compariva davanti al Sig. Giudice e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti:

(a) ricostruire in dettaglio – esaminata la documentazione agli atti ed acquisendo, ove mancante con riguardo ai beni immobili, certificazione storico ventennale sia presso la Conservatoria dei RR.II. sia presso l'Agenzia del Territorio e con tutti gli appropriati riferimenti catastali – la massa indivisa tra le parti, verificandone l'attuale appartenenza (con indicazione della relativa misura) alle parti in causa, e avendo cura di mantenere distinto il compendio ereditario da quello oggetto di comunione ordinaria;

(b) stimare la predetta massa comune [rectius: le masse comuni], con riferimento al valore venale dei beni al momento della divisione (Cass. n°1970.2372: “La divisione dei beni avviene secondo i valori del tempo della divisione, e non di quello dell'apertura della successione, perché gli incrementi naturali e le diminuzioni verificatesi medio tempore tornano a profitto o a danno della comunione”; Cass. n°29733/2017: “In tema di divisione ereditaria, la stima dei beni per la formazione delle quote va compiuta con riferimento al loro



valore venale al momento della divisione che coincide, nel caso di divisione giudiziale, con quello di proposizione della relativa domanda”);

(c) descrivere dettagliatamente i beni facenti parte della comunione, dandone rappresentazione grafica e fotografica;

(d) predisporre, poi, tenuto conto delle quote di proprietà di ciascun comunista, un progetto di comoda divisione dei beni con eventuali conguagli in denaro [mantenendo sempre distinte le masse, ossia gli immobili provenienti dalla comunione ereditaria da quelli oggetto di comunione ordinaria];

(e) ove i beni non siano 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) al fine di provvedere al rendimento dei conti tra comunisti, stimare, sulla scorta della documentazione in atti, il valore di eventuali spese assunte dal singolo comproprietario per la cosa comune (purché ovviamente riscontrate) e dettagliandone la natura (straordinarie, ordinarie, voluttuarie; cfr. comparsa di parte convenuta), avendo sempre cura di indicare a quale massa comune esse pertengono; quindi, specificare, per ognuno di essi comunisti, 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, restando fermo che ogni e più ampia decisione sul punto va rimessa alla decisione finale);

Nel corso della stessa udienza il C.T.U. riferiva al Giudice ed alle parti che la data dell'inizio delle operazioni peritali veniva comunicata a mezzo pec, o mediante raccomandata a/r presso il rispettivo domicilio delle parti.

Il Giudice disponeva che il consulente rispondesse ai quesiti a mezzo di relazione scritta da trasmettere alle parti telematicamente entro la data del **30 Aprile 2019**.

Il Giudice concedeva alle parti un termine fino al **31 Maggio 2019** per l'invio al C.T.U. delle proprie osservazioni sulla relazione, mediante spedizione al domicilio ovvero trasmissione all'indirizzo di posta elettronica certificata.

Il Giudice disponeva altresì, che il consulente depositi in cancelleria, entro il **30 Giugno 2019** la relazione peritale, le osservazioni delle parti ricevute, nonché una integrazione alla



relazione con la quale modifichi o confermi le conclusioni raggiunte, dando conto analiticamente delle ragioni.

2.- COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI.

In data 16 Gennaio 2019, lo scrivente comunica presso il domicilio delle parti a mezzo pec la data delle operazioni peritali per il **23 Gennaio 2019 alle ore 15,30** presso l'immobile sito nel Comune di Palermo in via Tasca Lanza civ. 1684.

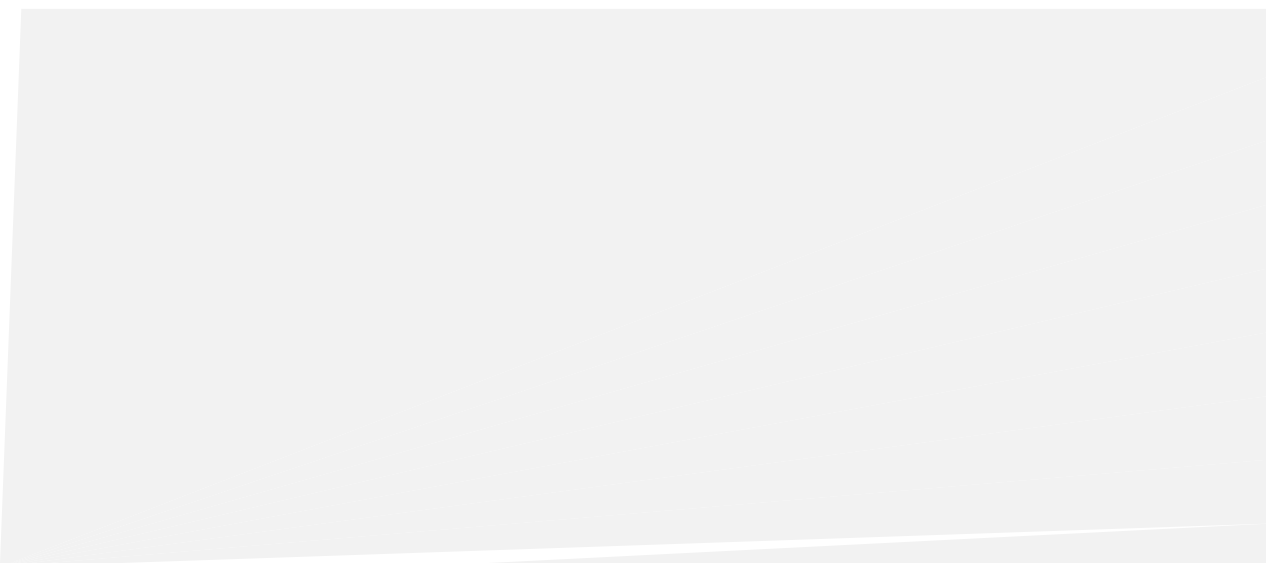
La parte convenuta con nota del 22 Gennaio 2019 inviata a mezzo pec, chiedeva il differimento delle operazioni peritali per assenza del C.T.P.

Il C.T.U. accogliendo la richiesta, trasmetteva alle parti una pec di rinvio operazioni peritali per il giorno **25 Gennaio 2019 ore 15,00** presso l'immobile di via Tasca Lanza in Palermo.

3.- STUDIO DEGLI ATTI.

Prima di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, si ritiene utile effettuare una breve ricostruzione dei fatti.

- **Per la parte Attore:**



IN FATTO



IN DIRITTO

1. Ex art. 713 Cod. Civ. ciascuno dei coeredi può sempre domandare la divisione dei beni caduti in successione e di quelli di cui si è comproprietari. Conseguentemente, l'odierno attore, chiede procedersi alla divisione dei cespiti da parte di un CTU che, fin da adesso, si chiede venga nominato al fine di procedere alla divisione degli immobili e di predisporre un progetto di divisione nel quale includere sia gli immobili caduti in successione sia quelli di cui [redacted] sono già comproprietari.

2. Qualora la divisione degli immobili dovesse risultare non comodamente divisibile, o il frazionamento dei quali recherebbe pregiudizi agli altri comunisti, si chiede fin da adesso l'assegnazione

[redacted] con la conseguente assegnazione [redacted] degli immobili



rimanenti siti in Palermo, oltre ad un eventuale conguaglio in denaro in favore di quella parte che ha avuto assegnati beni dal valore complessivo inferiore a quelli dell'altra parte, secondo quanto stabilito dall'art. 720 c.c.. In caso di disaccordo si chiede procedere all'assegnazione dei due compendi immobiliari che il CTU potrà individuare mediante estrazione a sorte, ai sensi dell'art. 729 c.c., con eventuale conguaglio in denaro in favore di quella parte che ha avuto assegnati mediante estrazione a sorte quei beni dal valore complessivo inferiore a quelli dell'altra parte.

3. Infine, [redacted] i trova nell'esclusivo godimento ed uso del fabbricato sito in Cefalù, contrada Plaia s.n.c., piano terra e piano primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 34, particella 135, sub. 1, si chiede che il Giudice, nelle more del giudizio civile di divisione giudiziale, preliminarmente provveda a disciplinare un uso alternato del fabbricato di Cefalù con cadenza mensile, trimestrale o stagionale dalla domanda fino alla definitiva assegnazione dei compendi immobiliari ovvero, in caso di disaccordo

[redacted] un compenso in denaro per l'uso esclusivo che il fratello ha sugli immobili di Cefalù, chiedendo al CTU di stimare il valore degli immobili di Cefalù, qualora dovessero essere locati, ed attribuire una quota parte, pari alla metà dell'intero, [redacted]

Tanto premesso si chiede che:

Preliminarmente, emettere ordinanza provvisoria immediatamente esecutiva con la quale si ordina [redacted] di concedere l'uso alternato del fabbricato sito in Cefalù, contrada Plaia s.n.c., piano terra e piano primo, con le modalità che l'Ill.mo Giudice riterrà più opportune ovvero in caso di disaccordo [redacted] determinare un compenso in denaro in favore del [redacted] per l'uso ed il godimento esclusivo che il [redacted] ha dei fabbricati di Cefalù. Nel merito, procedere alla divisione degli immobili comuni tra le parti siti in Palermo ed iscritti in catasto al foglio 53, particella 1744, sub. 10; foglio 120, particella 142, sub. 2 e 3; nonché degli immobili siti in Cefalù (PA), ed iscritti in catasto fabbricati al foglio 34, particella 135, sub. 1 ed in catasto terreni al foglio 34, particelle numeri 132 – 133 – 134 – 136 – 137 e 470.

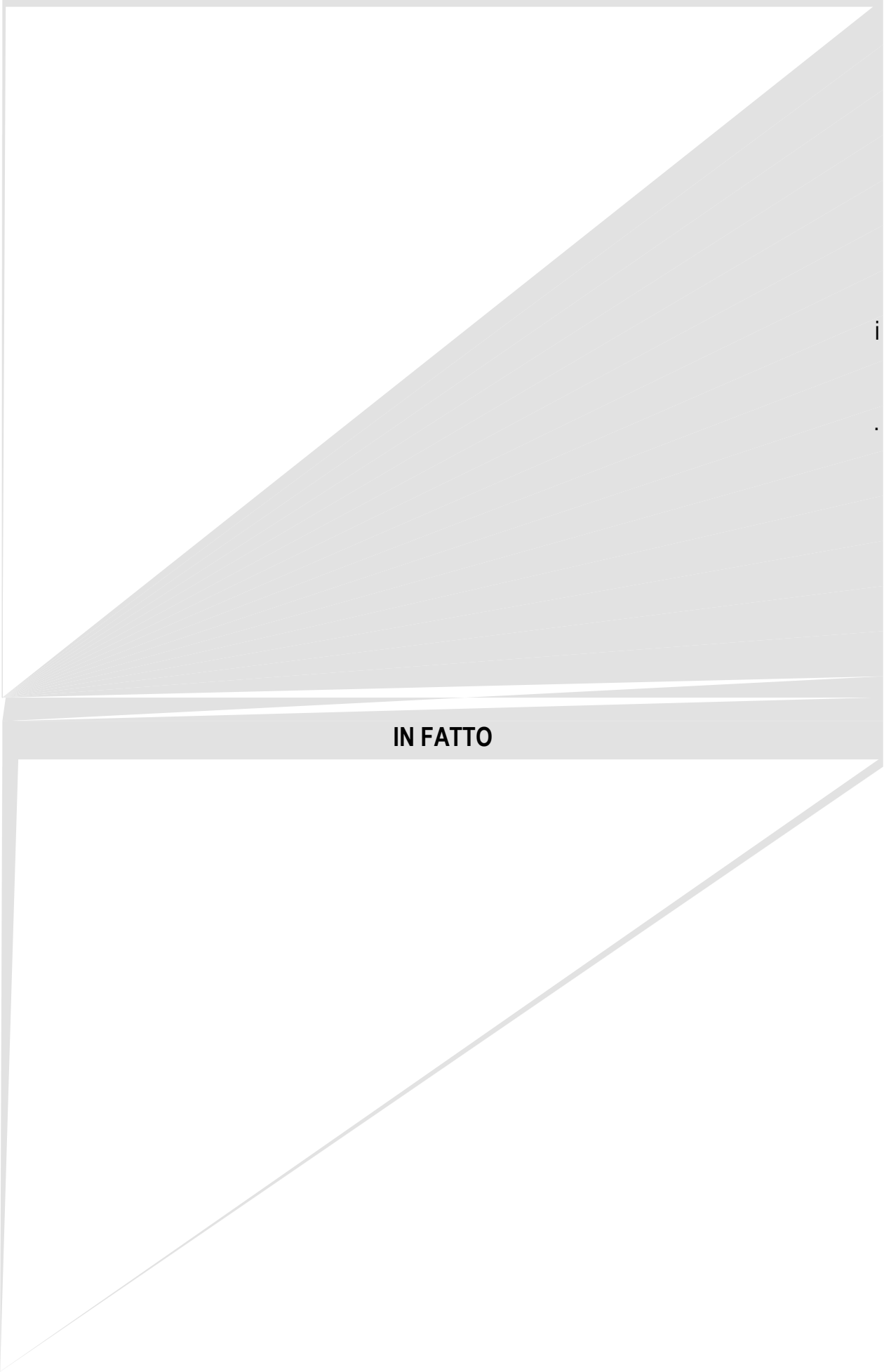
Assegnare [redacted] gli immobili, fabbricati e terreni, siti in Cefalù, con la conseguente assegnazione [redacted] degli immobili rimanenti siti in Palermo,



oltre a prevedere un eventuale conguaglio in denaro in favore di quella parte che ha avuto assegnati beni dal valore complessivo inferiore a quelli dell'altra parte. In subordine, si chiede procedere all'assegnazione dei due compendi immobiliari che il CTU potrà individuare mediante estrazione a sorte, ai sensi dell'art. 729 c.c., con eventuale conguaglio in denaro. Porre le spese della divisione a carico dei dividendi e, in caso di opposizione, condannare l'opponente alle spese e compensi professionali del presente giudizio. Quale mezzo al fine, fin da ora si chiede la nomina di un CTU che valuti la divisibilità degli immobili comuni, ne determini il valore e predisponga un progetto di divisione. In relazione agli immobili di Cefalù quantifichi il loro valore di locazione al fine di condannare _____ al pagamento in favore _____ di metà del valore di locazione determinato dal CTU per l'uso ed il godimento esclusivo dei beni comuni dalla domanda odierna fino alla data della emittenda sentenza. Ai fini del contributo unificato si precisa che il valore della presente controversia è indeterminabile e che pertanto il contributo unificato è pari ad €. 518,00.

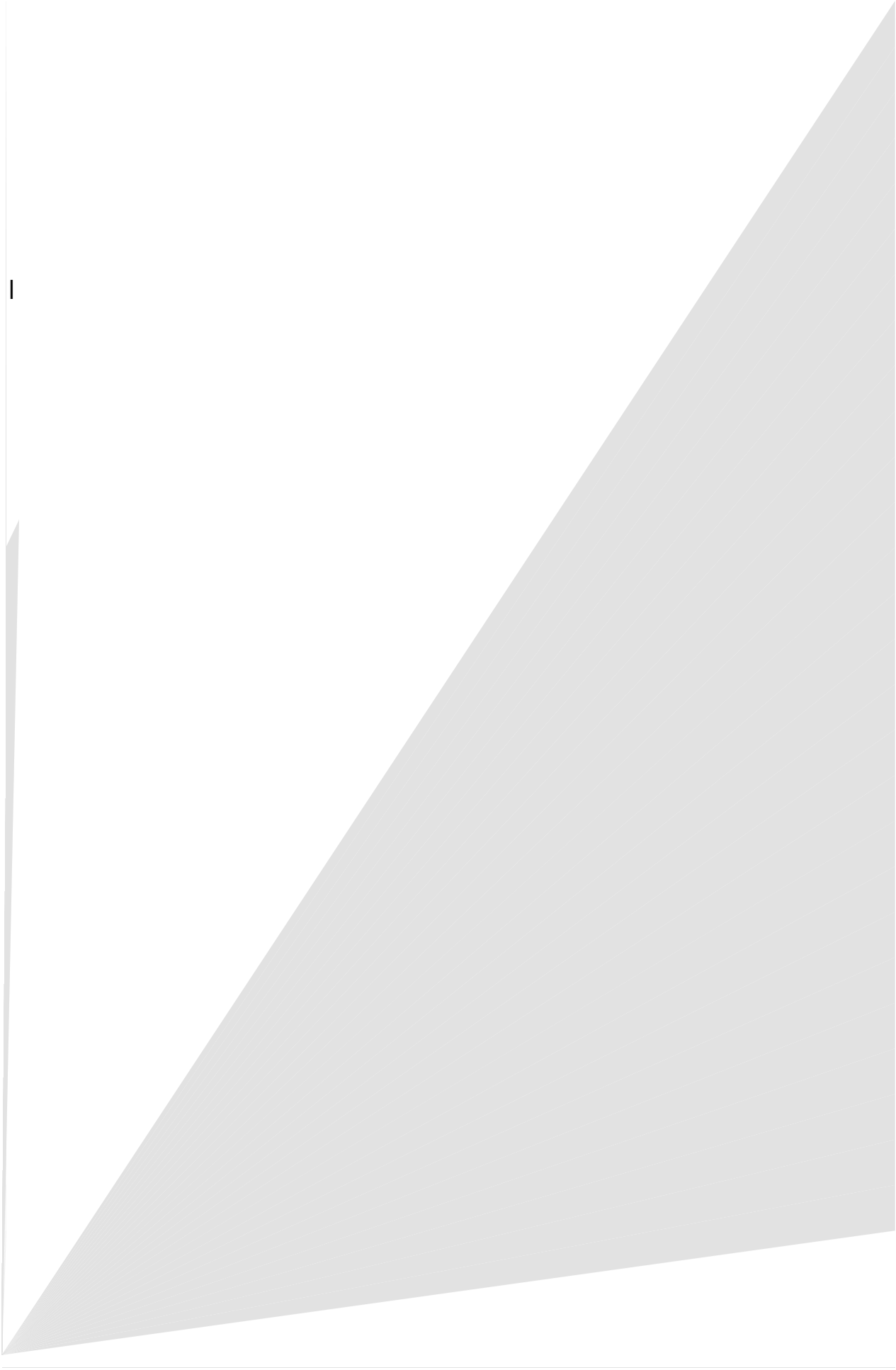
- **Per la parte Convenuta:**





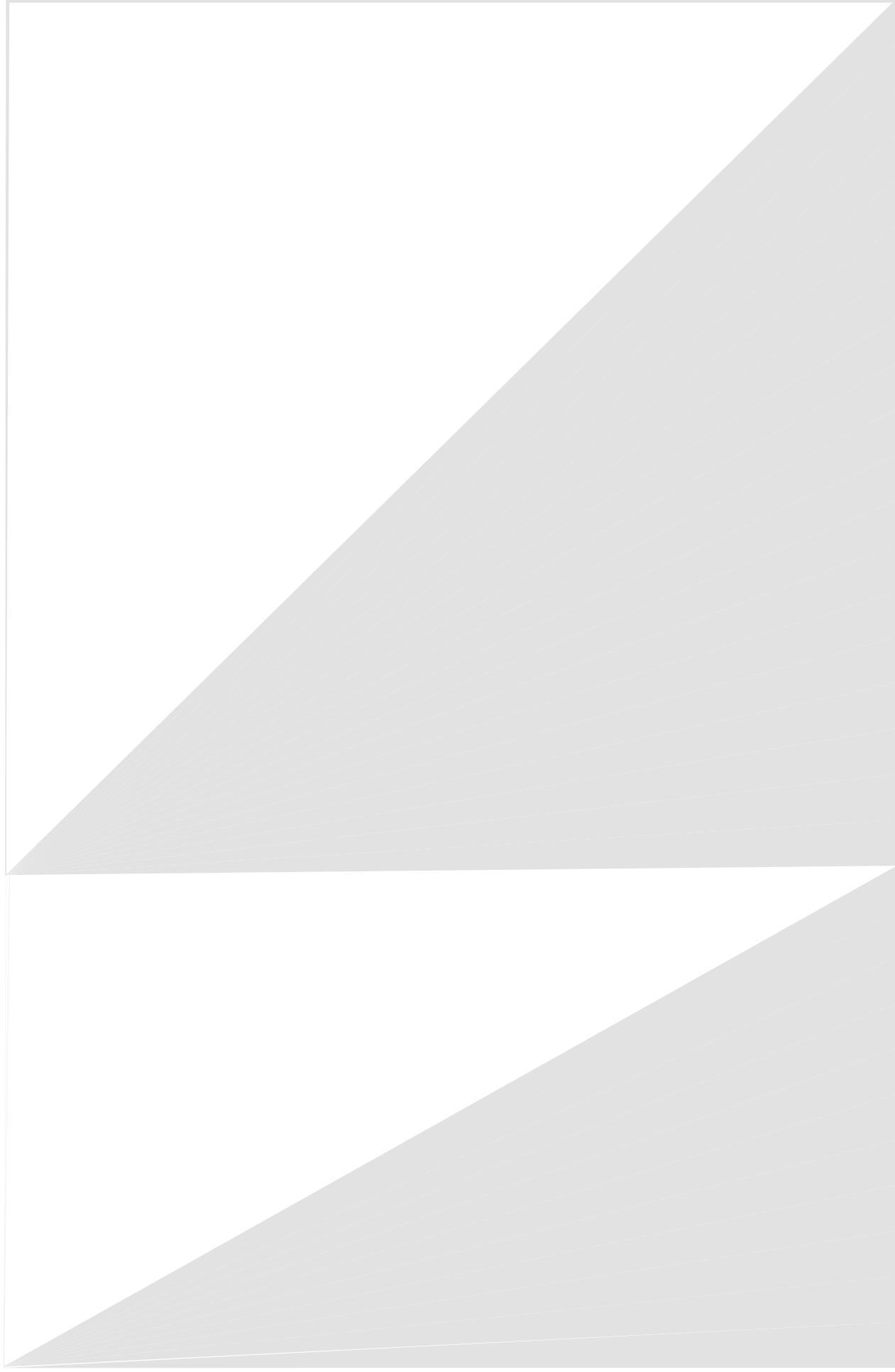
IN FATTO





I





IN DIRITTO



|||



4.- I SOPRALLUOGHI.

In data 25/01/2019 alle ore 15,00 lo scrivente si è recato nel Comune di Palermo in via Tasca Lanza civ. 1684 nell'immobile oggetto di divisione sito al quarto piano.

Sui luoghi sono convenuti:

Il C.T.U. prima di redigere il verbale di sopralluogo ha letto alla presenza di tutte le parti, i quesiti posti dal sig. Giudice, riportati nell'ordinanza di nomina del 17/12/2018.

Durante le operazioni peritali consistenti in un accurato rilievo geometrico e fotografico dell'immobile, il C.T.P. Arch. Mauro Caliò si è allontanato alle ore 15,30.

Il C.T.U. ha proseguito il suo operato acquisendo tutte le informazioni utili e necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice, a conclusione di ciò, il signor Daniele Rizzo ha versato l'acconto come disposto dal signor Giudice.

In quella sede il C.T.U. concordava con le parti la data del prosieguo delle operazioni peritali sugli immobili di via Collegio di Maria al Borgo Vecchio in Palermo per il giorno 29/01/2019 alle ore 15,00, dopo di ciò ha completato e chiuso il verbale di sopralluogo alle ore 15,54.

Il giorno 29/01/2019 alle ore 15,00, lo scrivente si è recato in via Collegio di Maria al Borgo Vecchio nel Comune di Palermo, sui luoghi si sono presentati, per l'Attore il C.T.P. Ing.

Il C.T.U. ha ispezionato i luoghi alla presenza delle parti, e si è accertati che sui luoghi in cui dovevano trovarsi gli immobili collabenti individuati al N. C. E. U. con Foglio n°120 particella



n° 142, sub. n.ri 2 e 3, il primo sito a piano terra con civ. 11 ed il secondo al piano primo con civ. 9, oggi vi è un fabbricato a due elevazioni fuori terra, di recente costruzione, con strutture in c.a., composto da un immobile a piano terra con accesso dal civ 11 e da un immobile al piano primo

Durante il sopralluogo, si sono presentati i signori _____ come proprietari degli immobili e che abitano nell'immobile al piano primo da diversi anni, riferivano inoltre che il loro avvocato avrebbe intrapreso un'azione legale presso il Tribunale di Palermo, azione legale, ma non sapevano di che tipo, inoltre avrebbero provveduto a fare contattare il C.T.U. dal loro avvocato, per spiegarsi meglio.

In data 15/02/2019 lo scrivente comunicava a mezzo pec ai rispettivi procuratori, la data delle operazioni peritali da tenersi nel Comune di Cefalù in località Plaia di Sant'Ambrogio per il giorno 25/02/2019 alle ore 11,00 sui luoghi oggetto del contendere.

Il giorno 25/02/2019 alle ore 11,00 sui luoghi sono convenuti: l'Avvocato

Il C.T.U. ha svolto operazioni peritali ispezionando i terreni ed il fabbricato, oggetto di divisione, ha eseguito un accurato rilievo fotografico dei luoghi e un rilievo geometrico della villetta con annesso terreno di pertinenza, e ricadente all'interno delle particelle di terreno di varie quadrature.

Al termine delle operazioni peritali lo scrivente ha redatto il verbale di sopralluogo, concludendo il suo operato alle ore 12,30.

5.- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

5.a - Immobili in Palermo e Cefalù c/da Plaia.

Gli immobili facente parte della massa ereditaria _____ ricadono nel Comune di Palermo e nel Comune di Cefalù, ed esattamente:

- un immobile ad appartamento sito nel Comune di Palermo in via Regione Siciliana Nord-Ovest ex via Tasca Lanza;

- un immobile a villetta stagionale sito nel Comune di Cefalù, in c/da Plaia a Sant'Ambrogio;



- lotti di terreni siti nel Comune di Cefalù, in c/da Plaia a Sant'Ambrogio.

Nella tabella 1 sono riportati tutti i dati catastali dei fabbricati e dei terreni, la loro consistenza in vani per le abitazioni e le superfici per i lotti di terreno.

Tutti i terreni sono confinanti e formano un grande spezzone di terreno, per una superficie complessiva di MQ. 9.865,00.

- Tabella 1, dati catastali, di N.C.E.U e N.C.T.

DATI CATATSTALI - FABBRICATI E TERRENI IN PALERMO E CEFALU'					
COMUNE DI PALERMO					
- VIA REGIONE SICILIANA NORD OVEST CIV. 1684 EX VIA TASCA LANZA					
COMUNE DI CEFALU'					
- CONTRADA PLAIA – SANT'AMBROGIO					
FABBRICATI NEL COMUNE DI PALERMO					
FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CATEGORIA	VANI	SUPERFICIE
53	1744	10	A/3	7	109 MQ.
FABBRICATO NEL COMUNE DI CEFALU'					
34	135	1	A/7	5	78 MQ.
TERRENI NEL COMUNE DI CEFALU'					
FOGLIO	PART.LLA	ARE	QUALITA'	CL	SUPERFICIE
34	132	16.78	FRASSINETO	2	1.678 MQ.
34	133	07.76	ULIVETO	2	726 MQ.
34	134	16.09	CAST. – FRASS.	2	1.609 MQ.
34	135	01.47	CORTE FABBRICATO	2	147 MQ.
34	136	32.21	ULIV. – FRASS.	2	3.221 MQ.
34	137	09.44	CAST. - FRUTTO	2	944 MQ.
34	470	15.40	INCOLTO - PROD	2	1.540 MQ.
TOTALE =					9.865 MQ.

5.b – Immobile di via Regione Siciliana Nord Ovest ex via Tasca Lanza.

L'immobile a civile abitazione sito nel comune di Palermo in viale Regione Siciliana Nord – Ovest ex via Tasca Lanza, fa parte di un condominio di edilizia economica, composto da quattro fabbricati a cinque elevazioni fuori terra, realizzati con strutture verticali e orizzontali in c.a., i solai dei singoli piani e di copertura sono con travetti in laterocemento, i solai a sbalzo dei balconi sono realizzati in laterocemento gettato in opera.



Le tompagnature perimetrali sono in blocchi di tufo e le pareti divisorie interne in segati di tufo. Il condominio su cui ricade l'immobile, ha prevalentemente quattro affacci, a nord-est con la via Reg. Sic. N. O., a nord con via Lentini, a sud e sud-ovest con via Gela (vedi foto n.ri 1 e 2).



- Foto n°1 = Vista aerea del compendio dei fabbricati ad edilizia popolare.

Foto n°2 = Vista del compendio dei fabbricati ad edilizia popolare tra via Reg. Sic. N. O.



L'accesso al condominio è consentito dalla via Reg. Sic. N. O. dal civ. n°1684, a mezzo di un passaggio pedonale interno condominiale, dove si perviene al portoncino del palazzo con androne condominiale e vano scala.(vedi foto n.ri 3 e 4).



Foto n°3 = Ingresso e passaggio pedonale.



Foto n°4 = Vista dell'ingresso al condominio

Salendo la scala fino al quarto piano, si giunge nel pianerottolo dell'immobile oggetto di divisione, con porta d'ingresso posta salendo la scala a destra.

Dalla porta d'ingresso si accede all'interno dell'immobile, composto da sette vani catastali, e distribuiti come segue (vedi planimetria dell'immobile Allegato "A"):

da un ingresso, dove alla sinistra vi è un ampio salone, ricavato dalla fusione di due vani,



con l'eliminazione della parete divisoria, oggi non corrispondente dalla planimetria catastale presentata all'epoca della sua costruzione del 1964 (vedi allegata planimetria catastale e foto n°5).



Foto n°5 = Vista del salone.

Alla sinistra dell'ingresso, vi è la cucina, da dove è possibile accedere in un ampio balcone chiuso a veranda destinato a soggiorno - pranzo, e regolarmente sanato amministrativamente dal Comune di Palermo ai sensi dell'art. 13 della L. N. 47/85 del 28/02/1985 (vedi foto n.ri 6 – 7).



Foto n°6 = Vista della cucina.





Foto n°7 = Vista della veranda.

Di fronte la porta d'ingresso, vi è un corridoio (vedi foto n°8) che disimpegna alla sinistra un locale a ripostiglio con annessa lavanderia accessoriata da un w.c, lavabo e piletta, (vedi foto n°9 e planimetria Allegato "A").

A seguire vi è un bagno, accessoriato con tutti i pezzi sanitari e vasca (vedi foto n°10).



Foto n°8 = Vista del corridoio.





Foto n°9 = Vista della lavanderia e ripostiglio.



Foto n°10 = Vista del bagno.



Alla fine del corridoio sul lato destro vi è una cameretta (vedi foto n°11), all'estremità del corridoio si trova un piccolo ambiente adibito a studiolo con divanetto (vedi foto n°12) ed alla sinistra una camera da letto (vedi foto n°13 e planimetria Allegato "A").



Foto n°11 = Vista della cameretta.



Foto n°12 = Vista dello studio con divanetto.





Foto n°13= Vista della camera da letto.

Le rifiniture interne ed esterne.

Tutti i vani principali e i servizi, sono rifiniti con pavimentazione in ceramica, le pareti dell'ingresso, salone, corridoio, cameretta e camera da letto, sono rivestite con carta da parati, la cucina, la lavanderia ed il bagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, lo studio e la veranda hanno le pareti rivestite in legno perlinato.

I soffitti sono tutti rifiniti ad intonaco per interni e tinteggiati con idropittura.

La cucina, la lavanderia ed il bagno risultano con le pareti rivestite in ceramica fino al soffitto, e sono completi di pezzi sanitari con relative rubinetterie.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento termo autonomo e di impianto idrico sanitario acqua calda, la rete idrica ed elettrica risulta sotto traccia, ed adeguati alla normativa vigente.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con riquadri rettangolari in pannelli di legno, gli infissi esterni sono in alluminio satinato, con tapparelle in pvc.

- Dati metrici dell'immobile di via Reg. Sic. N. O. ex via Tasca Lanza.

Nella tabella 2, sono riportati i dati geometrici delle superfici utili, non residenziali e della superficie coperta, utili al fine di determinare il valore venale dell'immobile (vedi Allegato "B" planimetria con dati metrici).



- Tabella 2 dati metrici dell'immobile di via Reg. Sic. N.O. n°1684 Palermo.

IMMOBILE IN PALERMO – VIA REG. SIC. N.O. CIV. 1684.			
PIANO QUARTO			
SUPERFICIE UTILE	MQ.	SUPERF. NON RES.	MQ.
Ingresso	5,56		
Corridoio	5,47		
Salone - Pranzo	31,31		
Cucina	7,86	Totale Superficie	
Veranda - Soggiorno	6,39		
Anti Lavanderia	1,23	Balcone	7,60
Lavanderia	2,73		
Bagno	4,53		
Cameretta	14,00		
Studiolo	3,68		
Camera Letto	12,82		
Vani porta	1,74		
Totale Superficie Utile	97,32	Totale Superficie	7,60
SUPERFICIE COPERTA	MQ.		
ABITAZIONE PIANO IV°	110,65		

Dalla tabella delle superfici emerge che:

- l'immobile ad abitazione posto al quarto piano di via Regine Siciliana ex via Tasca Lanza ha una superficie utile complessiva di **mq. 97,32**; una superficie non residenziale di **mq. 7,60** per una superficie complessiva di **MQ. 104,92** ed una superficie coperta di **MQ. 110,65**.







5.d – Immobile sito nel Comune di Cefalù, c/da Plaia - Sant’Ambrogio.

L’immobile sito nel Comune di Cefalù in località c/da Plaia a Sant’Ambrogio, consiste in una villetta a due elevazioni fuori terra, ricadente all’interno di un terreno di sua pertinenza, individuato al N.C.E.U. del comune di Cefalù con foglio di mappa n°34, particella n°135 e sub. n°1, Cat. A/7, Cl 3, Cons. 5 vani.

Ubicazione dell’Immobile.

L’immobile è ubicato su una collina prospiciente il litorale marino di Sant’Ambrogio, a monte della SS. 113, che collega Palermo con Messina, e a valle da una stradella privata che si diparte dal bivio della strada comunale per Sant’Ambrogio, per una lunghezza circa 350 metri (vedi foto n°18). L’accesso alla villetta è consentito da un cancelletto pedonale posto su fronte strada (vedi foto n°19 e Mappa dei luoghi Allegato “E”). Da quest’ultimo si percorre un sentiero pedonale che ricade su una particella di terreno di proprietà dei signori Rizzo, individuata al N.C.T. con Foglio n°34, particella n°136.



Foto n°18 = Vista aerea della stradella con la villetta.





Foto n°19 = Vista del cancelletto pedonale per accedere nella villetta.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile oggetto di divisione ereditaria, è un fabbricato a due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura in muratura portante in pietra locale posta a vista, con travi di fondazione perimetrale su platea. Il solaio di calpestio del piano terra è c.a., quello del primo piano e della copertura a falde è gettato in opera, con rifiniture esterne con tegole a coppo siciliane. Il prospetto esterno è in pietra a vista, a tipologia edilizia rurale (vedi foto n.ri 20 – 21 – 22).



Foto n°20 = Vista dell'ingresso della cucina.





Foto n°21 = Vista laterale.



Foto n°22 = Vista dell'ingresso
Principale della
villetta.

Dall'ingresso principale, si accede direttamente in un ambiente a soggiorno pranzo, dove alla destra si trova un piccolo ambiente a cucina, ed un secondo ingresso della villetta, alla destra vi è la scala che conduce al primo piano, nel sotto scala è stato ricavato un piccolo w.c. con lava mani (vedi foto n.ri 23-24-25-26 e rilievo planimetrico dell'immobile Allegato "F").





Foto n°23 = Vista soggiorno



Foto n°24 = Vista del cucinato.





Foto n°25 = Vista della scala con sottoscala a wc.



Foto n°26 = Vista del sottoscala con lavamani.

Al primo piano vi è un piccolo corridoio che disimpegna una camera da letto e una cameretta, ed un bagno (vedi foto n.ri e rilievo planimetrico Allegato "F").

Le rifiniture dell'immobile.

Tutti gli ambienti principali e servizi del piano terra e del piano primo, sono pavimentati con mattoni di ceramica del tipo cotto, le pareti dei vani principali sono rifinite ad intonaco per



interno, con strato finale di rasante e tinteggiate con idropittura, le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica per una altezza di mt. 1,50 quelli del piano terra, mentre le pareti del bagno al piano primo sono piastrellate fino al soffitto.

Le soffitte sono rifinite ad intonaco rasante con strato finale di idropittura.

I servizi sono completi di pezzi sanitari con relative rubinetterie, l'impianto elettrico ed idrico sono sotto traccia, quest'ultimo fornisce acqua calda e fredda.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno massello e vetri, con sportelli interni oscuranti.

Al piano terra oltre agli infissi esterni in legno sono protetti da infissi in metallo.

I prospetti esterni sono rifiniti in pietra a faccia vista, le coperture a falde sono rivestite con tegole a coppo siciliane.

- Dati metrici dell'immobile in c/da Plaia di Sant'Ambrogio in Cefalù.

Nella tabella 3, sono riportati i dati geometrici delle superfici utili, non residenziali e della superficie coperta, utili al fine di determinare il valore venale dell'immobile (vedi Allegato "G" planimetria con dati metrici).

- Tabella 3 - Dati metrici dell'immobile in c/da Plaia in Sant'Ambrogio Comune di Cefalù.

IMMOBILE IN CEFALU' – C/DA PLAIA SANT'AMBROGIO			
PIANO TERRA E PRIMO			
SUPERFICIE UTILE	MQ.	SUPERF. NON RES.	MQ.
Salone - Pranzo	23,65		
Cucina	4,10		
W.C. lavamani	0,93		
Corridoio	3,59	Totale Superficie	
Cameretta da letto	7,20	Corte esterna	103,08
Camera	5,32		
Bagno	2,59		
Vani porta e scala	3,95		
Totale Superficie Utile	51,33	Totale Superficie	103,08
SUPERFICIE COPERTA	MQ.		
ABITAZIONE PT. E PI°	77,72		

Dalla tabella delle superfici si evince che:

- l'immobile a villetta con piano terra e primo sito nel Comune di Cefalù in c/da Plaia a Sant'Ambrogio, ha una superficie utile complessiva di **MQ. 51,33**; una superficie non resi-



denziale a corte esterna di pertinenza di **MQ. 103,08**; una superficie coperta di **MQ. 77,72**. La volumetria realizzata è di **MC. 276,26**, a fronte di una volumetria realizzabile di **MC. 302,04**, su una estensione di tutta la superficie dei lotti di terreno di **MQ. 9.865**.

5e.- Lotti di terreni siti nel Comune di Cefalù, in c/da Plaia località Sant'Ambrogio.

I lotti di terreno facente parte della massa ereditaria, sono pezzoni di terreni di varia quadratura individuati al N.C.T. del Comune di Cefalù con foglio di mappa n°34, particelle n.ri 132-133-134-136-137-47 (vedi Tabella n°1) per una superficie complessiva di MQ. 9.865.

All'interno di queste particelle ricade la particella n°135 su cui insiste il fabbricato a villetta, e confinante con le particelle n.ri 132-136-133 (vedi foto n°27 e copia dell'estratto di mappa

allegato alla presente relazione).

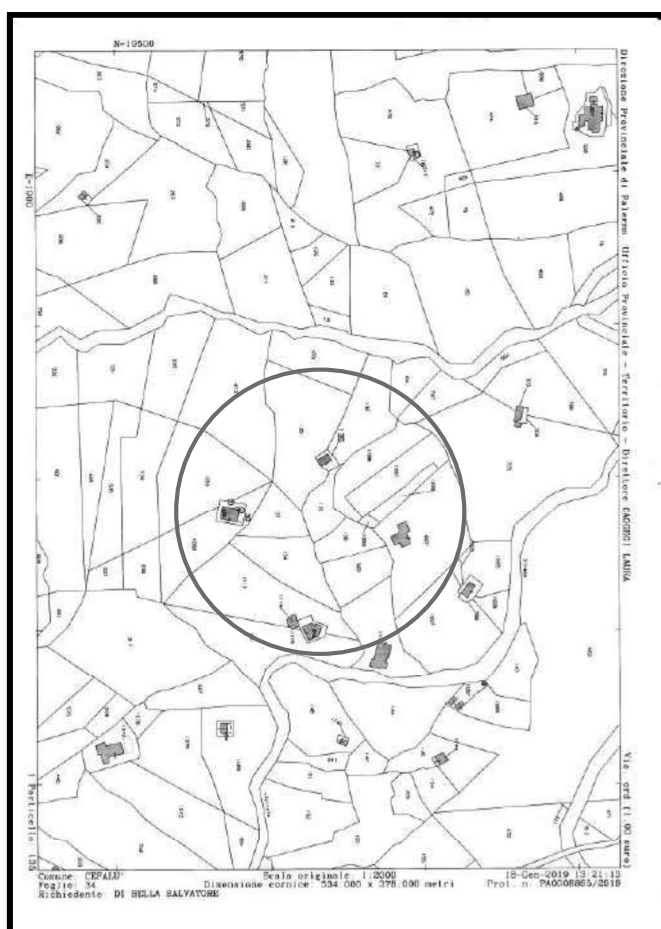


Foto n°27= Estratto di mappa terreni in c/da Plaia a Sant'Ambrogio di Cefalù.

Su alcuni spezzoni di terreno, ed esattamente sulle particelle n.ri 133-134-136 e 137, ricade la stradella privata, che si diparte dalla via comunale per Sant'Ambrogio, a finire nei lotti di terreno individuate con le particelle n.ri 213 e 1091, dove insiste un cantiere edile in prossimità dell'autostrada Palermo-Messina (vedi foto n°28).





Foto n°28= Vista aerea della parte terminale della stradella e del cantiere.

Stradella, che da come si evince dell'estratto di mappa odierno, non risulta inserita in mappa, per cui non risulta frazionata.

Porzione della superficie della stradella risulta ricadente sulle particelle di terreno individuate con n.ri 133-134-136-137 (vedi allegati "E" - "H" e allegato "I").

Da questa stradella, si accede ai rispettivi lotti di terreno ad essa confinante con autoveicoli oppure pedonalmente.

- Lotti di terreno.

I lotti sono di forma irregolare, e in zona scoscesa, in particolare i lotti con particelle numeri 132-136-470, per la presenza di un torrente a fondo valle confinante con le particelle di terreno n.ri 132 e 470 (vedi allegati "E" - "H" e "I").

I terreni sono classificati come:

- Frassineto per la particella n°132, di aree 16 e centiare 78, pari a mq. 1.678;
- Uliveto per la particella n°133, di aree 07 e centiare 26, pari a mq. 726;
- Castagneto e frassineto per la particella n°134, di aree 16 e cent. 09, pari a mq. 1.609;
- Uliveto e frassineto per la particella n°136, di aree 32 e centiare 21, pari a mq. 3.221;
- Castagneto e frutto per la particella n°137, di aree 09 e centiare 44, pari a mq. 944;
- Incolto per la particella n°470, di aree 15 e centiare 40, pari a mq. 1.540.



La superficie complessiva dei lotti di terreno è di MQ. 9.718,00 (vedi Tabella 1 e allegati "H" e "I").

- Ubicazione dei lotti di terreno.

I lotti di terreno sono ubicati a lato monte ed a lato valle della stradella, ed esattamente le particelle n.ri 134 e 137 a lato monte, le particelle n.ri 132-133-136 e 470 a lato valle (vedi foto n°29 – 30 – 31 - 32 ed allegato "H" e allegato "L").



Foto n°29 = Vista della stradella con i lotti di terreno p.lle n°133 e 136 posti alla destra e p.lle n°134 e 137 alla sinistra.



Foto n°30 = Vista dei terreni p.lle n°136 e 470 a valle, lato torrente.





Foto n°31= Vista tratto iniziale dei lotti di terreno, alla destra la n°133, alla sinistra la p.lla n°137.



Foto n°32= Vista della p.lla n°133 con ingresso alla villetta p.lla n°135.

- Dati urbanistici.

Lo scrivente ha svolto indagini urbanistiche e richiesti documenti utili al fine di accertare la destinazione urbanistica dei terreni, da dove si evince che l'area su cui insiste il fabbricato a villetta ed i terreni ricadono in sottozona "Q2" verde agricolo del piano regolatore del comune di Cefalù, con indice di edificabilità dello 0,03 mc/mq.

6.- TITOLI DI PROPRIETA'.

Dalla documentazione prodotta dai rispettivi procuratori legali, contenuti nel fascicolo telematico, lo scrivente deduce quanto segue:

- **Immobile sito nel Comune di Palermo in via Reg. Siciliana N.O. ex via Tasca Lanza civ.1684, Fg n°53, part.lla n°1744, sub. n°10 piano quarto.**



L'immobile di via Regione Siciliana N.O. ex via Tasca Lanza civ. 1684, è pervenuto alla
coniugata in comunione di beni
con _____ on giusto atto di compravendita del Notar Giuseppe Fernandez in
Palermo del 01/10/1981, rep. n°47884 racc. n°644, per causa di morte
e deceduta il _____ assegnataria
dell'immobile ad edilizia popolare costruito in base alla legge regionale n°12 del
12/04/1952.

In data 16/06/1971, _____ inoltrava richiesta di riscatto e acquisto
dell'immobile dell'I.A.C.P., con questo atto l'immobile veniva trasferito alla

In data 30/12/2005 è deceduto il _____ e per successione legittima, gli
_____ presentavano domanda di successione _____ al volume
con relativa voltura all'Agenzia del Territorio in atti del 15/03/2006 con prot. llo n°PA0051371
a nome di _____

Ai signori _____ gli è pervenuto, con giusta denuncia di successione
_____ presentata all'Agenzia delle Entrate il 29/03/2012 registrata al volume 9990,
numero 1171,

**Per successione di _____, questo immobile perviene
per ragioni di 1/2 ciascuno.**

L'immobile, in data odierna risulta già volturato al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio il
22/03/2013 con protocollo n°PA0081672



- **Immobili siti nel Comune di Cefalù c/da Plaia a Santo Ambrogio.**

Gli immobili villetta e terreni sono pervenuti ai signori

on giusto atto di compravendita stipulato dal Nortar Salvatore

La Spina in Palermo del 20/06/1995, con rep. n°15108, racc. n°4453.

vende e trasferisce

e alla

che in compra accettano la nuda proprietà

dei seguenti immobili:

- fondo rustico sito in Cefalù nella c/da Plaia o vallone di Marzo, esteso in are 97.18 in misura catastale, e per quanto in effetti si trova, con ivi insistente piccolo fabbricato rurale di vecchissima costruzione, costituito da piano terra e piano primo, il fondo



intersecato dalla strada già di servizio per la realizzazione dell'autostrada Palermo-Messina.

Oltre al fabbricato concedono le particelle di terreno con foglio n°34, particelle n.ri 132-133-134-135/1-135/2-136-137-470.

Con questo titolo di proprietà i signori _____ si riservano l'usufrutto per 1/2 ciascuno, mentre la nuda proprietà _____ o per 1/2 ciascuno.

Al signor _____ a proprietà gli è pervenuta, con giusta successione a causa di morte

_____ e per successione divisionale del Notar Giovanni Cassata in Cefalù del 10/03/1988 e registrato il 23/03/1988 al n°367, trascritto il 31/02/1988 ai nn. 14563/11224.

Con la morte del signor _____

_____ si dovrebbe procedere al ricongiungimento dell'usufrutto, cosa che a tutt'oggi non si proceduto (vedi visure catastali del 18/01/2019 allegati alla relazione del C.T.U.),

Alla luce di tutto quanto esposto sopra, si ha:

- Immobile sito in Palermo via Reg. Siciliana N.O. ex via Tasca Lanza civ. 1684 = proprietari 1/2 ciascuno;

- Immobile a fabbricato rurale PT e PI° sito in c/da Plaia a Cefalù = proprietari 1/2 ciascuno;

- Terreni in c/da Plaia Comune di Cefalù a Sant'Ambrogio = proprietari 1/2 ciascuno.

7.- VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

La valutazione dei beni descritti nel paragrafo precedente (p.fo n.5), consiste nella determinazione del loro valore di mercato (detto anche valore venale).

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo periodo di tempo.



Fra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare il criterio "comparativo diretto" detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto, mediante dei parametri che possono essere tecnici: metro cubo vuoto per pieno, superficie coperta in metri quadrati, numero dei vani etc..

Nel caso in esame si applicheranno anche dei coefficienti riduttivi, che faranno abbassare il costo al metro quadro degli immobili consimili, in quanto gli immobili da stimare non sono tutti nello stesso stato di conservazione.

Lo scrivente ritiene più appropriato adoperare il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale.

Per questo scopo è stato necessario effettuare una indagine sul valore di mercato minimo e massimo al metro quadro degli immobili consimili in condizioni sia intrinseche sia estrinseche, nella zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di divisione.

7.a - Valori di mercato Minimo e Massimo al mq. degli immobili.

I prezzi conosciuti sono stati desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e da Banca Dati delle più note Agenzie Immobiliari, e dalla M. I. di Palermo, indagini nelle zone interessate, ed infine dalla Report Nazionale Immobili Urbani della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Tale indagine ha portato al C.T.U. alla determinazione dei valori commerciali minimi e massimi al mq. degli immobili, questi sono riportati di seguito nella tabella 4.

- Tabella 4, valori commerciali minimi e massimi al mq. degli immobili.

COMUNE DI PALERMO E COMUNE DI CEFALU'.				
IMMOBILE	Zona di Insediamento	Categoria Catastale	Costo €/mq. Min.	Costo €/mq. Max.
IMMOBILE IN PALERMO via Reg. Siciliana N.O. civ.1684 ABITAZIONE – P. IV°	Zona B4/a	A/3	€ . 760,00	€ . 980,00
IMMOBILE IN C/DA PLAIA 0ABITAZIONE A VILLINI – P. T. e P. I°	Zona Q/2	A/7	€ 1.300,00	€ 1.850,00



7.b – Valori di mercato minimo e massimo al mq. dei terreni.

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni lo scrivente ha adottato lo stesso criterio di indagine svolto per gli immobili.

E' da premettere che I lotti di terreno in contrada Plaia a Santo Ambrogio, sono ubicati in zona di Villeggiatura oggi molto richiesta per l'espansione di Cefalù.

Ricadono tutti in sottozona "**Zona Q2**" verde agricolo del P.R.G., le particelle di terreni n.ri 132-136 e 470, sono morfologicamente in zona molto scoscesa per la presenza di un torrente, dove ricadono un *vincolo paesaggistico* e *vincolo idrogeologico*, per cui non è possibile edificare.

Le altre particelle di terreni n.ri 133 – 134 – 137, sono morfologicamente in zona quasi collinare, e meno scoscesi, la sua edificabilità è da valutarsi con attenzione, secondo le norme regionali e comunale vigenti.

Le indagini del valore commerciale sui terreni consimili per destinazione urbanistica, per qualità, e per morfologia, etc., hanno portato allo scrivente alla determinazione del loro valore commerciale minimo e massimo al mq. Di seguito, nella tabella 5, sono riportati i valori commerciali al mq. dei terreni agricoli consimili a quelli di cui oggetto di divisione in zona di Villeggiatura, desunti dalle indagine svolte.

- Tabella 5, valori commerciali minimi e massimi al mq. dei terreni.

COMUNE DI CEFALU' – C/DA PLAIA A SANTO AMBROGIO.			
LOTTE DI TERRENI	Zona di Insediamento	Costo €/mq. Min.	Costo €/mq. Max.
TERRENI AGRICOLI IN CONTRADA PLAIA – SANTO AMBROGIO.	ZONA E Verde Agricolo	€. 2,00	€. 6,00

Da come si evince dalla tabella 5, per i terreni agricoli, siti sia in contrada Plaia, il valore commerciale minimo al mq. di è **€. 2,00** ed il valore commerciale massimo al mq. è di **€. 6,00**.

7c. - Valore di mercato medio degli immobili.

Per determinare il valore di mercato degli immobili in questione, si ritiene opportuno deter-



minare il valore medio del costo al metro quadro degli immobili, questi sono riportati nella tabella 6, quelli di Palermo e c/da Plaia a Santo Ambrogio.

Il valore medio è dato dalla formula:

$$\text{Costo Medio} = \frac{\text{Costo Min. €/mq} + \text{Costo Max. €/mq.}}{2} =$$

- Tabella 6. Valore medio di mercato €/mq. dei fabbricati siti a Palermo e Cefalù.

STIMA – SINTETICA (VALORE MEDIO DI MERCATO IMMOBILI SITI IN PALERMO E CEFALU’).			
Elenco IMMOBILI	Valore €/./MQ. Min	Valore €/./MQ. Max	Valore Medio €/./MQ.
IMMOBILE SITO IN PALERMO			
ABITAZIONE P. IV° – FG 53 - P.LLA 1744 - SUB.10 = via Reg. Siciliana N.O. ex via Tasca Lanza n.16884	€. 760,00	+	€. 980,00 = €. 870,00
		2	
VILLETTA P.T. e P.I° – FG 34 – P.LLA 135 - SUB. 1 = C/da Plaia - Santo Ambrogio di Cefalù	€. 1.300,00	+	€. 1.850,00 = €. 1.575,00
		2	

7d. - Determinazione della superficie commerciale degli immobili.

La superficie commerciale degli immobili è determinata dalla somma della superficie coperta al lordo più la superficie non residenziale.

Nel caso in esame si è fatto riferimento alla normativa UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari, che riporta i criteri di computo della superficie commerciale.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

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



d. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (comunicanti).

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

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

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”.

Le superficie commerciali degli immobili oggetto di valutazione sono state così determinate e riportate nella tabella 7.

- Tabella 7. Determinazione delle superfici commerciali.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN PALERMO E CEFALU'.					
IMMOBILE	Superf. Coperta	+	Superficie non	=	Superficie
	Lorda		Residenziale		Commerciale
	MQ.	+	MQ.	=	Totale MQ.
ABITAZIONE AL PIANO IV° - FG. 53 –P.LLA 1744 - SUB. 10. via Reg. Siciliana N.O. civ.1684 - Palermo	110,65	+	7,60 X 0,25 = 1,90	=	112,55
ABITAZIONE A VILLINO – FG. 34 – P.LLA 135 - SUB. 1. C/da Plaia – Sant’Ambrogio – Cefalù.	77,72	+	103,08 X 0,10 =10,38	=	88,10

7e. - Applicazione dei coefficienti di riduzione. Nel caso in esame, gli immobili risultano in buono stato di conservazione, per cui lo scrivente non ha ritenuto opportuno applicare i coefficienti di riduzione, in quanto non ha riscontrato e elementi tali da poter abbassare il valore commerciale medio determinato.



7f. - Valore di mercato de fabbricati.

Il valore dell'immobile è determinato dalla formula :

$$\text{Val. M.} = \text{S.C.} \times \text{€/mq. m.} =$$

dove:

- Val. M. = valore di mercato dell'immobile;
- S. C. = Superficie commerciale (sup. coperta + sup. non residenziale ridotta);
- €/mq. m. = Costo medio degli immobili al mq.

Il costo di mercato al metro quadrato da applicare agli 'immobili viene ridotto con l'ausilio dei coefficienti di riduzione sopra determinati, nella tabella 14 sono riportati i dati di calcolo dove sono desunti i valori commerciali degli immobili ridotti.

Sulla base delle assunzioni sopra determinati, si giunge al valore di mercato degli immobili, di seguito riportati ed elencati nella tabella 8.

- Tabella 8, Valore commerciale degli immobili.

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI SITI IN PALERMO E CEFALU'.					
IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	X	COSTO AL MQ.	=	VALORE COMMERCIALE
ABITAZIONE P. IV° – FG. 53 – P.LLA 1744 – SUB. 10 - PALERMO – VIA Reg. Siciliana N.O. n. 1684	112,55	x	€ 870,00	=	€ 97.918,50
ABITAZIONE A VILLINO P. T. E P. I°. FG. 34 – P.LLA 135 – SUB.1 – C/DA PLAIA – SANT'AMBROGIO CEFALU'	88,10	x	€ 1.575,00	=	€ 138.757,50

Dalla tabella si evince:

- che l'immobile sito nel Comune di Palermo in via Regione Siciliana civ.1684 ex via Tasca Lanza, posto al piano quarto, ha un valore commerciale di **€ 97.918,50**;
- Che l'immobile a villetta, sito nel Comune di Cefalù in c/da Plaia a Santo Ambrogio, ha un valore commerciale di **€ 138.757,50**.

7g.- Valore di mercato dei terreni.

Il valore di mercato di un lotto di terreno è determinato dalla formula:

$$\text{Val. M. T.} = \text{S. L.} \times \text{C. M.} \text{ €/mq.} =$$



Dove:

- Val. M. T. = Valore di mercato del terreno;
- S.L. = Superficie del lotto;
- C. M. €/mq = Costo Medio al mq.

Il costo medio al mq. dei terreni agricoli, è determinato dalla formula:

$$\text{Costo €/MQ medio} = \text{Costo €/MQ min.} + \text{costo €/MQ. Max} / 2 =$$

Per cui si ha:

$$\text{Costo €/MQ medio} = \text{€. 2,00} + \text{€. 6,00} / 2 = \text{€. 4,00/mq.}$$

Dalla formula si evince che il costo medio dei terreni consimili a quelli in contrada Plaia a Santo Ambrogio zona di villeggiatura è di **€/mq. 4,00**.

I lotti di terreno di contrada Plaia ricadono per la gran parte in Zona Q2 (verde agricolo) per una superficie complessiva di **M.Q. 9,718,00** (vedi "allegati "H" e "I").

Nella tabella 9 sono determinati i valori commerciali dei lotti di terreni agricoli.

- Talella 9, Valore commerciale dei terreni in contrada Plaia a Santo Ambrogio di Cefalù.

VALORE COMMERCIALE DEI TERRENI IN CONTRADA PLAIA.						
Comune di Cefalù.						
LOTTE DI TERRENO IN ZONA E - AGRICOLO		SUPERFICIE DEL LOTTO MQ.	X	COSTO MEDIO AL M.Q.	=	VALORE COMMERCIALE
FG. N°34 - P.LLA N°132	=	1.678	X	€. 4,00	=	€. 6.712,00
FG. N°34 - P.LLA N°133	=	726	X	€. 4,00	=	€. 2.904,00
FG. N°34 - P.LLA. N°134	=	1.609	X	€. 4,00	=	€. 6.436,00
FG. N°34 - P.LLA N°136	=	3.221	X	€. 4,00	=	€. 12.884,00
FG. N°34 - P.LLA N°137	=	944	X	€. 4,00	=	€. 3.776,00
FG. N°34 - P.LLA N°470	=	1.540	X	€. 4,00	=	€. 6.160,00
TOTALE	=	9.718	X	€. 4,00	=	€. 38.872,00
VALORE TOTALE	=				=	€. 38.872,00

Dalla tabella di stima, riportata sopra si evince quanto segue:

- che i lotti di terreno siti in contrada Plaia a Santo Ambrogio di Cefalù, hanno un valore commerciale complessivo di **€. 38.872,00**.



8. - COMODA DIVISIBILITA'.

Con lo scioglimento della comunione è la trasformazione della *comunio pro indivisa* in proprietà individuale.

Il principio cardine che regola il modo di procedere alla divisione è quello di cui all'art. 727 c.c. fatto salvo quanto disposto negli artt. 720 e 722.

L'art. 727 del c.c. sancisce che le proporzioni devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità di immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota.

Quando l'oggetto di divisione è un singolo immobile o più immobili non comodamente divisibili, trova applicazione l'esercente sancita nell'art. 720 del c.c., mentre nel caso di beni divisibili nell'interesse della produzione nazionale trova applicazione quanto sancito dall'art. 722 del c.c..

Nel caso in esame gli immobili oggetto di divisione rientrano nell'art. 720 del c.c. perché non sono comodamente divisibili.

La norma riporta inoltre che gli immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia, siano compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella proporzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle proporzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione e, solo nel caso che ciò non avvenga, si procede alla vendita all'incanto.

Tale disposizione non è specifica della divisione ereditaria potendo trovare applicazione, nella sua interezza, anche nel caso di scioglimento delle ordinarie comunioni, costituite per altro titolo; onde accertata la non comoda divisibilità dell'immobile, anche nella seconda ipotesi rimane l'alternativa tra vendita o attribuzione, con addebito dell'eccedenza, nella quota di un dividente o di gruppo di dividenti che ne abbiano fatto richiesta.

Nella verifica dei beni immobili di divisione, esaminato lo stato attuale di essi, considerata la destinazione urbanistica e la loro natura, il C.T.U. ritiene che non esistano le condizioni per



valutare la comoda divisibilità dei beni, in quanto non hanno le caratteristiche ed i requisiti tali da poter essere divisi.

9.- PREDISPOSIZIONE DI UN NUOVO PROGETTO DI DIVISIONE.

In conformità al quesito posto, si effettua un progetto di divisione che tenga nel massimo conto le esigenze degli eredi.

Alla data dei sopralluoghi, gli immobili che costituiscono la massa immobiliare indivisa, risultano occupati _____, entrambi posseggono le chiavi degli immobili siti nel Comune di Palermo e nel Comune di Cefalù, nonché il libero accesso sui lotti di terreni.

9a. – Quote ereditarie.

Avendo valutato i beni ereditari e formato il lotto della massa ereditaria dal valore commerciale **€. 275.548,00** si possono determinare le quote spettanti agli eredi Rizzo.

E' da premettere che in base ai titoli di provenienza e successioni è possibile concretizzarsi, in quanto trattasi di proprietà indivisa, per cui la quota promessa rientra nel progetto di divisione da formulare, di pari quota e valore, vale a dire:

- 1/2 del valore della massa immobiliare a **€. 137.774,00**;
- 1/2 del valore della massa immobiliare pari a **€. 137.774,00**

(vedi tabella 10 – dei titoli di provenienza e delle quote ereditate).

Nella tabella sono riportate tutti i passaggi di proprietà, con date e quote derivate e di possesso.

- Tabella 10, Passaggi dei titoli di provenienza e quote ereditarie.

IMMOBILE	UBICAZIONE	N°	TITOLO DI PROPRIETA' CONTRAENTI	DATA	SOGGETTI	POSSESSO
Appartamento	via Reg. Siciliana N.O. civ. 1684 - Palermo	1	Compravendita i.a.c.p. - D'Addelfio Vita	01/10/1981		4/6
						2/6
		2	Successione	26/03/2012		1/2
						1/2
IMMOBILE	UBICAZIONE	N°	TITOLO DI PROPRIETA' CONTRAENTI	DATA	SOGGETTI	POSSESSO



IMMOBILE	UBICAZIONE	N°	TITOLO DI PROPRIETA' CONTRAENTI	DATA	SOGGETTI	POSSESSO
Villetta e Terreni	C/da Plaia a Santo Ambrogio Comune di cefalù	1	Compravendita Cinquegrani Santo	20/06/1995		1/2 Usuf.
						1/2 Usuf.
						1/2 N. P.
		2	Successione	29/03/2012		1/2 N. P.
						1/2 P.
						1/2 P.

Si ritiene opportuno di suddividere la massa immobiliare sulla base dei criteri più idonei, a rispettare nei limiti del possibile le attuali caratteristiche di utilizzo degli immobili, attraverso la formulazione di tre progetti di divisione convenzionalmente denominati **“Progetto di divisione N°1, N°2 e N°3”**.

I progetti di divisione, dispongono di due quote, **Quota “A”** per un condividente e **Quota “B”** per l'altro condividente. Le quote sono riportati nelle tabelle n.ri 11, 12 e 13, e rappresentati graficamente con gli allegati “L”, “M” e “N” nella presente relazione.

9b.- Progetto N°1- Divisione equa degli immobili e conguagli in denaro in dare ed avere.

Il progetto di divisione n°1 è rappresentato nell'elaborato grafico (allegato “L”), nonché nella tabella n°11 allegata alla presente relazione.

Nella tabella 11, vi è riportato il progetto di visione delle quote spettanti come sopra denominate, con il relativo conguaglio in dare ed avere in denaro.



|





12.- RISPOSTA AI QUESITI.

Lo scrivente ha ampiamente risposto ai quesiti posti nei paragrafi precedenti, in questo capitolo riassume sinteticamente:

- Quesito (a).

Dalla documentazione allegata agli atti dai procuratori legali e dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio delle visure catastali e storico catastale (allegati alla presente relazione), lo scrivente ha ricostruito la massa indivisa tra le parti, ha verificato l'attuale appartenenza con indicazione della relativa quota spettante, per ogni compendio ereditato (vedi capitolo n°6 e Tabella n°10 riassuntiva al capitolo n°9 della relazione).

- Quesito (b).

Nel capitolo n°7 (valutazione degli immobili), lo scrivente ha stimato la massa ereditaria, ad esclusione degli immobili collabenti, siti in Palermo in via Collegio di Maria al Borgo, in quanto, gli stessi eredi ha rinunciato alla quota ereditaria della signora Chianello Antonietta per 36/144, ed a loro spettante nella misura di 18/144 ciascuno.

Nel sopralluogo eseguito il 29/01/2019, si è accertati che non vi era traccia di immobili collabenti, al piano terra e primo, ma si è riscontrato che, sull'area di sedime è stato rinvenuto un fabbricato di recente costruzione occupato da una famiglia.

Dalla situazione complessa venutasi a trovare i condividenti in comune accordo hanno deciso di rinunciare alla quota che avrebbe dovuto spettante alla signora Chianello Antonietta.

Con la stima degli immobili si è desunto che:

- l'immobile sito in Palermo via Reg. Siciliana N.O. civ.1684 ex via tasca Lanza piano IV*, ha un valore commerciale di **€. 97.918,50**;
- l'immobile a villetta sito in Cefalù, c/da Plaia, fg. 34, p.lla 135/1 ha un valore commerciale di **€. 138.757,50**;



- i terreni siti in Cefalù c/da Plaia a Santo Ambrogio con fg. 34, p.lle numeri 132-133-134-136-137-470, per una superficie di **MQ. 9.718** hanno un valore commerciale di **€. 38.872,00**.

Il valore complessivo della massa ereditaria è di **€. 275.548,00**, a ciascuno condividente spetta 1/2 della quota, per un valore di **€. 137.774,00**.

- Quesito (c).

Lo scrivente nel capitolo n°5, paragrafi 5a-5b-5c-5d-5e, ha dettagliatamente descritto gli immobili siti nel Comune di Palermo e nel Comune di Cefalù, ed ampiamente rappresentato con un accurato rilievo fotografico e grafico con alleati "A"- "B"- "C"- "D"- "E"- "F"- "G"- "H"- "I" allegati alla presente relazione, per cui la descrizione viene rimandata al capitolo n°5.

- Quesito (d).

Desunti i valori commerciali degli immobili, e il valore delle quote spettanti ai condividenti, lo scrivente ha proceduto alla formulazione di **n°3** progetti di divisione, in due quote, **Quota A** e **Quota B**, dette quote prevedono un piccolo conguaglio in denaro.

Il progetto di divisione è riportato al capitolo n°9, paragrafi 9a - 9b - 9c - 9d, da dove si evince una comoda divisibilità dei beni ereditati.

Le quote sono riportate nelle tabelle n.ri 11 – 12 – 13, con relativi allegati grafici "L" – "M" – "N", da quest'ultimi si vince che:

- Progetto N°1:

Al condividente della quota "A" viene assegnato un valore patrimoniale di **€. 127.174,50**; al condividente della quota "B" viene assegnato un valore patrimoniale di **€. 148.373,50**, con una differenza a favore della quota "A" di **€. 10.599,50**.

- Progetto N°2:

Al condividente della quota "A" viene assegnato un valore patrimoniale di **€. 133.886,50**; al condividente della quota "B" viene assegnato un valore patrimoniale di **€. 141.661,50**, con una differenza a favore della quota "A" di **€. 3.887,50**.

- Progetto N°3:

Al condividente della quota "A" viene assegnato un valore patrimoniale di **€. 111.034,50**; al condividente della quota "B" viene assegnato un valore patrimoniale di **€. 164.513,50**, con una differenza a favore della quota "A" di **€. 26.739,50**.



Il progetto di divisione tiene conto della divisione dei beni provenienti dalla comunione ereditaria e quelli di comunione ordinaria.

- Quesito (e).

I beni caduti in successione sono di comoda divisibilità, non si ritiene opportuno precisare ragioni di indivisibilità sulla massa ereditaria.

- Quesito (f).

Al fine di un rendimento dei conti, tra comunisti, lo scrivente nel capitolo n°11, ha accertato, e dopo elencato e descritto le spese sostenute dal signor Daniele Rizzo, per un importo di totale di **€. 3.550,43**, per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile a villetta tenuto in comunione nel Comune di Cefalù a villetta.

13.- ADEMPIMENTI AI SENSI DELL'ART. 195 C.P.C. "PROCESSO VERBALE E RELAZIONE".

1.- Adempimenti ai sensi dell'art. 195 c.p.c. "Processo verbale e relazione". Quando le indagini del consulente sono compiute senza l'intervento del Giudice, il consulente deve farne relazione ed attenersi ai seguenti passaggi come stabilito dal Giudice con ordinanza resa all'udienza di cui all'art. 193, consistenti in:

- Stesura di bozza di relazione;
- Trasmissione via telematica della bozza di relazione di c.t.u. alle parti;
- Ricezione delle osservazioni alla relazione di c.t.u.;
- Chiarimenti scritti alle osservazioni.

2. - Stesura della bozza di relazione.

Successivamente alle operazioni peritali, e delle acquisizioni di documenti e informazioni presso pubblici uffici e privati, il C.T.U. provvedeva alla stesura della bozza di relazione, completa in tutte le sue parti, compresi gli allegati dei rilievi geometrici, fotografici e dei documenti acquisiti e dei progetti di divisione.



3. - Trasmissione telematica della bozza di relazione.

In data 27/04/20189 lo scrivente inviava telematicamente a mezzo Pec ai procuratori
(per l'Attore), _____ per il
Convenuto), _____ in formato PDF
(vedi copie allegata di consegna trasmissione relazione c.t.u. alle parti).

4. - Ricezione telematica delle osservazione alla relazione del c.t.u.

Il Giudice Dott. F.sco Polo Torrasi nel verbale di giuramento del C.T.U. all'udienza del 09/01/2019 disponeva che entro il 30 Aprile del 2019 il C.T.U. deve provvedere all'invio telematico della bozza di relazione di ctu alle parti, quest'ultimi, sempre per via telematica o a mezzo fax, trasmettano al c.t.u. le proprie osservazioni entro il termine assegnato del 31 Maggio 2019.

Il C.T.U. ha un termine fino al 30 Giugno 2019 per rispondere alle osservazioni con chiarimenti scritti nella stesura definitiva della propria relazione, e l'invio alle parti della relazione definitiva e il deposito in Cancelleria entro il termine stabilito.

Il 30/05/2019, sono pervenute al consulente tecnico a mezzo pec, le osservazioni alla C.T.U. _____ (per parte Attore)

redatte dai loro c.t.p. nominati in giudizio (vedi osservazioni delle parti allegati alla presente relazione).

14.- VALUTAZIONI SULLE OSSERVAZIONI DEI C.T.P.

Il C.T.U. peso atto delle osservazioni ricevute dei C.T.P., procede alle valutazioni in ordine di ricezione delle stesse.

- Valutazioni sulle osservazione del c.t.p. _____ (per l'Attore).

Si premette che le osservazioni devono essere sintetiche come stabilito dagli artt. 194-195 e succ., come quelle pervenute dall'Arch. Mauro Calì.

Dopo aver letto le osservazioni dilungate e partigiani, dell'Ing. S.re Marchetta lo scrivente chiarisce quanto segue:

- a) Come riportato in premessa, il c.t.p. _____ ha rilevato di aver ha individuato alcune rilevanti e formali imprecisioni, inerenti l'unità immobiliare di viale Reg. Siciliana N.O. riguardante l'applicazione del valore commerciale minimo e massimo applicato all'unità immobiliare, che non corrisponde a quello della categoria



“A/3” (categoria catastale) cioè “abitazione di tipo economico”.

Lo scrivente ritiene che vada applicato il valore minimo e massimo per abitazioni di “tipo economico”, l’O. M. I. dell’Agenzia delle Entrate riporta di €. 760,00/mq minimo ed €. 980,00/mq massimo.

- b) I danni riscontrati sui solai della copertura sono sicuramente provenienti dalla copertura condominiale, per cui questo argomento è giusto che sia affrontato separatamente ed in altra sede.
- c) La mancanza di un pezzo sanitario come il bidet del bagno del piano primo dell’immobile in c/da Plaia non va a deprezzare il valore commerciale dell’immobile.
- d) Non si è ritenuto opportuno fare una differenziazione economica in base alla tipologia della coltura come riportato in catastato in quanto i terreni sono tutti incolti, ma hanno una capacità edificatoria trasferibile.

Da una ulteriore analisi, si è riscontrato che i terreni in c/da Plaia sono molto richiesti come zona di villeggiatura, per cui il valore commerciale medio è di €. 4,00/mq.

dopo la premessa sulle imprecisioni, dove lo scrivente ha risposto sopra, ha ritenuto opportuno sviluppare una relazione tecnica, strutturata in due distinte argomentazioni:

- 1) Sulla valutazione economica dei beni; al fine di fornire un importo complessivo certo su cui basare la successiva divisione dei beni tra i due eredi;
- 2) Ipotesi di divisione, nel rispetto dei valori ricavati e del principio di equità tra i due comproprietari.

Lo scrivente C.T.U. non può tenere conto di ciò che è riportato nella relazione, di perizia di stima indicativa, di parte ed è in totale disaccordo.

- a) Non si è d’accordo sulle schede descrittive degli immobili, il C.T.U. ha descritto ampiamente e dettagliatamente tutti gli immobili:
- b) Non si è d’accordo sulle indagini specifiche di mercato effettuate, in quanto, i prezzi di mercato proposti nei "borsini" immobiliari non investono il reale valore di mercato degli immobili, si è certi dell’Osservatorio immobiliare dell’Agenzia del Territorio, la quale è l’unica istituzione che ha a disposizione uno strumento formidabile per capire Come va davvero il mercato immobiliare: i rogiti; cioè l’atto di compravendita, dove



venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato, e se si tratta di privati non c'è danno fiscale perché le imposte le pagano sul valore catastale, cioè quello (spesso poco più del 25-30 per cento di quello di mercato) stabilito nel lontano 1995.

La regola del doppio valore, uno vero e uno fiscale, vale dal 2006 ed era stata introdotta dalla legge 266/2005. Da quasi cinque anni, quindi, si stanno depositando rogiti con il prezzo vero, anche se probabilmente è solo dal 2007 (DL 223/2006) che è diventato veramente un dovere indicare il vero prezzo, perché è stato reso obbligatorio indicare gli estremi di pagamento del prezzo (per esempio mediante l'utilizzo di assegni circolari o bancari), i dati identificativi del mediatore e il suo compenso. In più, il fisco può effettuare accertamenti a largo raggio, con il potere di domandare informazioni alle banche sulle movimentazioni di acquirente e venditore. La prudenza, quindi, si è fatta strada e anche molti riottosi ormai scrivono il vero prezzo. Tuttavia, quando nella compravendita interviene un'impresa (è il caso delle abitazioni di nuova costruzione) il gioco del doppio valore non vale, quindi la tentazione di nascondere l'imponibile è fortissima, ed è inutile negare che venditore (che risparmia su suoi redditi) e acquirente (che risparmia sull'Iva) trovano una perfetta concordanza d'interessi.

Le Banche dati Immobiliari, Sono senza dubbio il modo migliore per avere un prezzo sballato e inesatto del tuo immobile. Le banche dati prendono in considerazione la macro zone, i quartieri o le piccole città nella loro totalità. Tra una parte e l'altra di un quartiere può esserci una differenza abissale, i fattori che incidono sui prezzi sono relativi ai servizi, alla criminalità, all'estrazione sociale degli abitanti, ed allo stato di conservazione delle palazzine.

Tra nuovo e usato può esserci una differenza anche di 1200 euro al mq., inoltre, non viene tenuto in considerazione un fattore importante: anche se i calcoli delle valutazioni vengono fatti al mq, gli immobili non sono tutti uguali, un immobile di 80 mq con il giardino non ha lo stesso valore di un immobile di 80 mq con un bagno cieco, senza balcone e con la zona giorno esposta a nord.

Il C.T.U. non ritiene applicare i coefficienti riduttivi, in quanto non vi sono i presup-



posti per applicarli.

- c) Il C.T.U. non condivide il valore commerciale al €/mq. dei terreni desunti dall'ing. S.re Marchetta, in quanto a parere dello scrivente non sono questi i reali valori commerciali dei terreni e non condivide il criterio dell'applicazione dei coefficienti.
- d) Il C.T.U. in fine, non condivide l'ipotesi di divisione, formulata dal C.T.P., in quanto a parere dello scrivente, risulta partigiana.

- Valutazioni sulle osservazioni del c.t.p. (per il Convenuto).

Lo scrivente lette le osservazioni redatte dal c.t.p. rassegna quanto segue:

- a) Sul primo punto è pur vero che non è stato precisato che in tale zona è consentita la realizzazione di fabbricati con indice di edificabilità pari allo 0,03 mc/mq., questo argomento è stato trattato dallo scrivente al punto 9/c, sul progetto di divisione n°2, dove riporta che all'assegnatario della quota A, ha la possibilità di potere sfruttare l'indice edificatorio per la costruzione di un piccolo fabbricato per una volumetria di mc. 269,76.
- b) Lo scrivente in riguardo alle particelle n.ri 132-136-470, intendeva dire che sono inedificabili i loro suoli, o meglio, non è possibile edificare un fabbricato su queste particelle, e precisa inoltre che il vincolo idrogeologico del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), assolutamente vieta l'edificabilità (vedasi normative in merito).
E' vero che l'edificabilità delle particelle n.ri 132-136-470, è trasferibile e utilizzabile su terreni limitrofi, in questo caso vedasi il progetto di divisione n°1 e progetto di divisione n°2 della relazione del C.T.U., da dove si evince che l'edificabilità può essere trasferibile sulle particelle a monte della strada privata, particelle n.ri 134-137. La c/da Plaia di Santo Ambrogio è una zona di villeggiatura, ed i terreni agricoli in zona di villeggiatura hanno un valore commerciale di €.4,00/mq.
- c) Non è possibile fare una distinzione del valore commerciale dei terreni in zona scoscesa ed i terreni in zona lato monte, in quanto entrambi i terreni non sono morfologicamente sfavorevoli per l'edificabilità, prima perché verrebbe meno il concetto del trasferimento dell'edificabilità, secondo perché, per edificare sui terreni a lato monte necessitano interventi di movimento terra e la realizzazione di paratie.



15. – CONCLUSIONI.

In conformità ai quesiti posti, lo scrivente ha proceduto allo studio degli atti, ad effettuare le operazioni peritali sui luoghi, con accurati rilievi grafici e fotografici.

Ha acquisito informazioni utili per l'espletamento della presente relazione, si è recato più volte presso PP. AA, all'Agenzia del Territorio che ha acquisito documentazione catastale, visure storiche, e ipo-catastali, all'Ufficio Tecnico Comunale di Palermo e di Cefalù per accertamenti Tecnico-Urbanistici, presso gli enti preposti alla tutela del paesaggio BB.CC.AA. sull'esistenza dei vincoli paesaggistici e presso l'Ispettorato Forestale Provinciale, per accertamenti di vincoli idrogeologici sui terreni siti in c/da Plaia di Cefalù.

Lo scrivente ha analizzato i titoli di provenienza e le successioni, ha svolto un'indagine di mercato, su immobili consimili a quelli oggetto di divisione siti nel Comune di Palermo e Comune di Cefalù, per la stima del loro valore venale di mercato.

Il C.T.U. ha redatto n°3 progetti di divisione, in modo tale da poter favorire ai condividenti una scelta razionale e senza privilegi delle quote.

Ha risposto ai quesiti posti, ha trasmesso la bozza di relazione alle parti, ha valutato, le osservazioni pervenuti dai c.t.p. di parte attore e di parte convenuta.

Ha proceduto alla definizione della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio definitiva, e al deposito telematico della relazione completa di allegati, presso la Cancelleria del Giudice in formato PDF.

Lo scrivente rimette alla S. V. la presente relazione completa in tutte le sue parti, rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazione.

Ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordategli.



Palermo li 11/06/2019

Il C.T.U. Dott. Arch. Salvatore Di Bella



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Salvatore Di Bella'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PALERMO' around the perimeter and 'C.T.U.' in the center. There is also a small star symbol at the bottom of the stamp.





