

N.R.G. 3774/2018 – CURATELA DEL FALLIMENTO

c/
Consulenza Tecnica Ufficio



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE CIVILE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INERENTE LA CAUSA CIVILE N. 3774/2018**



PROMOSSA DA

CURATELA DEL FALLIMENTO



CONTRO



SOMMARIO



1. PREMESSA
2. DEDUZIONE DEI FASCICOLI PROCEDURALI
3. SOPRALLUOGO
4. ACCERTAMENTI PRELIMINARI DI TIPO DOCUMENTALE
5. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL G.I.
6. CONCLUSIONI

PAG. 2
PAG. 2
PAG. 3
PAG. 4
PAG. 4
PAG. 8



Studio Tecnico – Geom. Pasquale PALUMBO



1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.PREMESSA

Con Ordinanza della S.V. in data 10/03/2020, lo scrivente Geom. Pasquale Palumbo, nato ad Agrigento il 17/08/1972 con studio in Agrigento nella Via Manzoni 167, Iscritto al n. 1919 del Collegio dei Geometri della Provincia di Agrigento e al n. 219 dell'albo dei C.T.U del Tribunale di Agrigento, riceveva incarico, di effettuare gli accertamenti tecnici inerenti la causa promossa da Curatela del Fallimento “ ” nei confronti di .

Il mandato affidatomi viene espresso nell'ordinanza del 10.03.2020, dove il G.I. Dott.ssa Federica Bonsangue conferisce allo scrivente il seguente mandato:

“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;

b) Stimare la predetta massa comune con riferimento al valore venale dei beni al momento della divisione;

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 del bene con eventuali conguagli in denaro;

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

f) Rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. n.47/85.

Prestato giuramento nell'udienza del 30 Settembre 2020, ho dato inizio alle operazioni di consulenza il 5 ottobre 2020 alle ore 12:00, sui luoghi oggetto della controversia siti in territorio di Aragona (Ag) nella via Roma nn. 128 (già 80), sopralluogo fissato alla presenza dei legali delle parti in causa presenti nella stessa udienza di Giuramento del 30.09.2020, altro sopralluogo è stato effettuato il 12.07.2021.

2.DEDUZIONE DEI FASCICOLI PROCEDUALI

Dall'esame dei fascicoli procedurali consegnati al sottoscritto C.T.U. è emerso quanto segue:

Con Atto di Citazione del 20 Novembre 2018, depositato in cancelleria il 27 Novembre 2018 la curatela del fallimento della difesa dall'avv. Giuseppe Sciascia Cannizzaro citava i sigg.ri per i motivi meglio in narrativa riportati (cfr. atto di citazione) che vengono riassunti con le richieste conclusive formulate al G.I. del Tribunale di Agrigento riportate in elenco:

- Disporre la divisione giudiziale del fabbricato sito in Aragona, nella via Roma n.80, in catasto identificato all'art.2506, foglio 61, part. 649 (già part. 332), attribuendo a ciascuno dei comproprietari la quota di loro proprietà , come specificato in premessa, secondo un comodo progetto divisionale e condannando i siggri al rilascio della quota che sarà assegnata all'odierna attrice;

- In subordine, ove dovesse accertarsi, la non comoda divisibilità del bene, ordinare la vendita dell'immobile, ai sensi dell'art. 788 cod. proc. civ, disponendo la ripartizione della somma ricavata ai comproprietari in proporzione alle rispettive quote;
- Condannare i convenuti, in caso di opposizione, al pagamento delle spese del presente giudizio.

Con Comparsa di Costituzione e Risposta del 10.04.2019; la sig.ra

e rappresentati e difesi dall'Avv. Gerlandina Caramazza non contesta quanto dedotto nell'atto di citazione anzi aderiscono, per i motivi meglio in narrativa riportati (cfr. atto di comparsa e risposta) che vengono riassunti con le richieste conclusive formulate al G.I. del Tribunale di Agrigento riportate in elenco:

- dichiarare la divisione giudiziale del fabbricato sito in Aragona, nella Via Roma n.80, in catasto identificato all'art. 2506, foglio 61, part.649, attribuendo ad ognuno dei compartecipi la parte corrispondente alla propria quota ideale secondo un comodo progetto divisionale predisposto con l'ausilio di un Consulente Tecnico d'Ufficio a nominarsi;
- in subordine, laddove dovesse accertarsi l'indivisibilità del bene, ordinare la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 788 c.p.c. (a mezzo di professionista, all'uopo delegato) e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote;
- con vittoria di spese competenze ed onorari di giudizio.

3.SOPRALLUOGO

L'anno duemilaventi il mese di Ottobre il giorno cinque, alle ore 12.00 il sottoscritto Geom. Pasquale Palumbo effettuava sopralluogo presso l'immobile sito località Aragona (Via Roma), alla presenza continua dei Sig.ri: Geom. Riccardo Palumbo (collaboratore del CTU), Avv Gerlandina Messina (legale parte convenuta), (parte convenuta).

Il C.T.U. leggeva ai presenti l'incarico affidatogli, effettuava una indagine ricognitiva e conoscitiva, altresì rilievi fotografici dell'immobile oggetto di contenzioso, nello specifico le operazioni iniziavano dalla visione dell'appartamento posto al piano primo, mentre non è stato possibile procedere alla visione dell'immobile posto al piano terra in quanto chiuso e nessuno in quel momento era in possesso delle chiavi.

Successivamente il data 12.07.2021 alle ore 9:00 il sottoscritto Geom. Pasquale Palumbo effettuava altro sopralluogo presso l'immobile sito località Aragona (Via Roma), alla presenza continua dei Sig.ri: Geom. Gaetano Macannuco (collaboratore del CTU), Avv Gerlandina Messina (legale parte convenuta), (parte convenuta) e

Il C.T.U. leggeva ai presenti l'incarico affidatogli, effettuava una indagine ricognitiva e conoscitiva, altresì rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di contenzioso, nello specifico le operazioni e i rilievi riguardavano l'immobile nella sua interezza.

Si rimanda ai verbali allegati.

4.ACCERTAMENTI PRELIMINARI DI TIPO DOCUMENTALE

Preliminarmente ai sopralluoghi lo scrivente C.T.U. ha ritenuto necessario ed indispensabile al fine di avere una più chiara individuazione dei beni oggetto di contenzioso e delle quote di proprietà relativamente alle intestazioni, esaminare tutta la documentazione allegata ai fascicoli procedurali quali: la dichiarazione di successione, la documentazione concernente le iscrizioni e le trascrizioni relativamente ai beni nell'ultimo ventennio, le visure catastali dell'immobile oggetto di contenzioso e le planimetrie catastali oggi esistenti, che si allegano.

Sono stati svolti inoltre accertamenti presso il Comune di Aragona, l'Agenzia del Territorio di Agrigento e il Genio Civile di Agrigento, in avanti si relazionerà in merito alle risultanze.

c/

Consulenza Tecnica Ufficio

5. RISPOSTA AL QUESITI FORMULATI DAL G.I. :

QUESITO 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”.

Dall’esame degli atti di causa e dai sopralluoghi effettuati in data 05.10.2020 e del 12.07.2021, si rilevano il bene immobile di cui si vuole procedere ad azione di divisione è :

Bene siti in Aragona (AG), in via Roma nn. 128 ex 80 (distinti all’Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Agrigento Comune di Aragona) al foglio 61 particella 649 categoria C/2 , classe 2, consistenza 137mq. rendita € 346,70

Il suddetto immobile è pervenuto agli attuali proprietari:

- – Quota piena proprietà del ¼
- – Quota piena proprietà di ½
- – Quota piena proprietà di 1/8
- – Quota piena proprietà di 1/8

per diversi passaggi che per semplicità si rimanda alla certificazione ipocatastale in atti.

QUESITO B “Stimare la predetta massa comune con riferimento al valore venale dei beni al momento della divisione”

Per individuare l’aspetto economico dei beni, lo scrivente ha scelto come approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale, l’approccio di mercato, che ha come obiettivo l’aspetto economico del valore di mercato.

La metodologia utilizzata è la metodologia diretta, basata sulla comparazione in base a parametri tecnici unitari di beni simili ai beni da stimare.

Dalla comparazione, dalla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili e dai dati ricavati dalle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (dati OMI) che si allegano, si desume che per immobili con la stessa destinazione economica si hanno valori medi di compravendita al metro quadrato pari a 365 € per i locali a piano terra e di 465 € per l’appartamento sito al primo piano.

VALORE MAGAZZINO

Sup.lorda mq 199,59 circa * 365,00€ = 72.850,35 €
(diconsi Settantaduemilaottococinquanta/35).

VALORE APPARTAMENTO.

Superficie lorda appartamento mq 182,68 * 465,00 € = 84.946,20 €
(diconsi Ottantaquattromilanovecentoquarantasei/20)

VALORE TOTALE BENE OGGETTO DI DIVISIONE EREDITARIA

Valore locali piano terra + valore appartamento = 72.850,35 € + 84.946,20 € = 157.795,55 €
in cifra tonda 158.000,00 €, diconsi (centocinquantaottomila/00).

Correzione di stima

Considerata la vetustà dei beni, il loro stato di manutenzione caratterizzato da rifiniture di vecchio stampo e quindi bisognevoli di ristrutturazione, lo scrivente C.T.U. applica una decurtazione alla stima con coefficiente del 20%; per cui:

158.000,00 € - 20% = 126.400,00 in cifra tonda **126.000,00€ diconsi Centoventiseimila/00.**

QUESITO C “Descrivere dettagliatamente i beni facenti parte della comunione, dandone rappresentazione grafica e fotografica”

Descrizione generale dell’immobile ove è ubicato l’immobile oggetto di contenzioso.

Il corpo di fabbrica, è della tipologia edilizia residenziale a schiera con immobili in aderenza in due lati, si sviluppa su due elevazioni fuori terra; con ingresso dalla pubblica via Roma di Aragona; (*Vedasi elaborati fotografici*)

Si accede al piano terra mediante due saracinesche in lamiera zincata, mentre al piano primo a mezzo portoncino in alluminio da cui a mezzo di scala interna, permette l’ingresso all’appartamento posto al piano primo; (*Vedasi elaborati tecnici*).

Il lato principale dell’edificio si affaccia sulla via Roma, due lati sono in aderenza il prospetto retrostante su cortile interno, i prospetti del fabbricato presentano uno strato di finitura, solo con traversato cementizio che risulta privo di intonacatura decorativa. Esternamente l’edificio si presenta in discrete condizioni.

Descrizione immobili.

1. Magazzino.

Presenta una pianta di forma rettangolare di dimensioni di complessive mq. 170,48 SUI e altezza interpiano pari a 3.90 m, l’ingresso al locale è posto lungo principale su via Roma ed è costituito da due saracinesche in lamiera, la pavimentazione è in marmette di cemento e le pareti e il soffitto sono intonacate mediante intonaco in parte allo stato grezzo.

All’interno sono presenti delle tramezzature di divisione, che disimpegnano un ufficio ed un servizio igienico.

Per maggiore semplicità si rimanda all’allegato grafico.

1. Appartamento.

Si accede alla parte residenziale del fabbricato, tramite una scala interna a mezzo portone in alluminio posto nella strada principale.

La scala a due rampe è finita in con pavimentazione in granito, manca la ringhiera.

Nello specifico l’appartamento oggetto di causa ubicato al piano primo, si compone di 6 vani principali, più accessori distinti in due servizi igienici, un disimpegno, un ripostiglio e una cucina.

L’immobile in oggetto ha una superficie lorda al piano terra di mq. 199.59, mentre al piano primo di mq 182,68 tolto il vano scala, e i balconi, superficie utile di mq 52,15, superficie balconi di 14,85 mq e un’altezza interpiano di 3,00 m circa.

Le rifiniture sono modeste e di vecchio stampo, la pavimentazione è caratterizzata da piastrelle in ceramica da diverse pezzature, separate in prossimità dei vani porta da lastre di marmo.

Tutte le pareti sono tinteggiate con idropittura semplice, eccetto le pareti dei servizi igienici e della cucina che sono rivestite invece da piastrelle in ceramica a tutta altezza.

Gli infissi esterni sono in alluminio antico con vetro singolo e oscuranti in persiane in alluminio, gli infissi interni sono in legno.

L’abitazione è dotata d’ impianto di riscaldamento, caratterizzato da piastre radianti in alluminio alimentate da una caldaia ma tutto da sostituire così come il resto degli impianti tecnologici.

Vedasi elaborati fotografici.

QUESITO D “Predisporre, poi, tenuto conto delle quote di proprietà di ciascun comunista, un progetto di comoda divisione del bene con eventuali conguagli in denaro”

La divisione materiale dei beni per il numero degli eredi, consistenti nell’appartamento e magazzino autorimessa, non è a giudizio dello scrivente una soluzione vantaggiosa da intraprendere, poiché non è consigliabile a livello tecnico frazionare le unità e assegnare ad ogni erede la propria quota

parte.

Sarebbe inconcepibile suddividere l'immobile in quattro unità più piccole, questa soluzione comporterebbe avviare procedure edilizie e sostenere eccessivi costi di ristrutturazione, una soluzione a parere dello scrivente da scartare poiché la suddivisione diminuirebbe il valore dell'immobile, dato che nel contesto di Aragona i piccoli appartamenti hanno un valore di mercato minore rispetto a quelli grandi.

La procedura edilizia da avviare in caso di frazionamento prevede:

- Presentazione del progetto di divisione al Comune di Aragona per conseguire l'autorizzazione al frazionamento e cioè ottenere la conformità urbanistica e rendere il frazionamento regolare dal punto di vista amministrativo;
- Aggiornamento al catasto con la procedura docfa per la variazione catastale "sopprimendo" il vecchio subalterno e "costituendone" quattro nuovi che saranno coincidenti con gli appartamenti ottenuti dal frazionamento.
- Trasferimento della proprietà con atto notarile e voltura al catasto.

La ristrutturazione edilizia da accingere in caso di frazionamento prevede invece:

- La demolizione e il rifacimento delle tramezzature interne, al fine di creare una distribuzione.
- La realizzazione di tanti ingressi indipendenti che permettono l'accesso agli immobili frazionati.
- I rifacimenti della linea elettrica, idrica e il rifacimento dei servizi, di tutte le pavimentazioni e delle rifiniture interne in generale.

Per tutte le ragioni argomentate sopra, lo scrivente C.T.U. ritiene che i costi del frazionamento comporterebbero spese eccessive, tali da non giustificare l'intervento e propone quale soluzione migliore la vendita dei beni a terzi e dividere il ricavato secondo le quote di spettanza.

QUESITO E *"Ove il bene non sia di comoda divisibilità, precisare le ragioni di detta indivisibilità e determinare l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata"*.

Come già esposto dallo scrivente, non è proponibile a livello tecnico, la divisione materiale dei beni per il numero di eredi, ma è consigliabile la vendita a terzi ed assegnare ad ogni erede in base alla quota di spettanza un valore economico.

Pertanto lo scrivente C.T.U. ha proceduto in tal modo:

- Individuazione delle quote ereditarie;
- Determinazione del valore economico del patrimonio ereditario;
- Determinazione del valore economico che ad oggi ogni erede ha diritto;

Determinazione valore singole quote di eredità'

Il valore delle unità immobiliari, come perizia tecnica di stima effettuata, ammonta a 126.000,00 € diconsì (Centoventiseimila/00).

- – Quota piena proprietà del $\frac{1}{4}$
Valore spettante € 31.500,00

- – Quota piena proprietà di $\frac{1}{2}$
Valore spettante € 63.000,00

c/
Consulenza Tecnica Ufficio

- – Quota piena proprietà di 1/8
Valore spettante € 15.750,00

- – Quota piena proprietà di 1/8
Valore spettante € 15.750,00

Se un erede intende acquistare i beni dovrà versare agli altri coeredi la quota economica loro spettante, prima determinata, secondo la soluzione di riscatto prescelta.

QUESITO F “Rilevi se l’immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. n.47/85.”

Dagli accertamenti prima svolti presso l’Agenzia del Territorio, e dall’analisi dei fascicoli procedurali è emerso quanto segue:

Il bene oggetto del presente contenzioso è il seguente:

Fabbricato sito in Aragona Via Roma, in Catasto: Foglio 61 Particella 649. (cfr Visura)

Il bene è stato riscontrato ed identificato, con il confronto della planimetria catastale prima richiesta all’Agenzia del Territorio (cfr allegati).

Anomalie e Difformità riscontrate.

Dal sopralluogo è emerso che l’immobile oggetto di contenzioso si compone di due livelli (piano terra e piano primo – cfr Documentazione Fotografica), contrariamente a quanto riportato in atti e in catasto dove risulta un unico livello a Piano Terra.

Attività Svolta.

Dall’esame degli atti di causa è emerso che per il fabbricato in questione è stata rilasciata concessione edilizia nel 1983.

COMUNE DI ARAGONA.

Con mia istanza del 06.10.2020 veniva richiesta al comune di Aragona il rilascio della Concessione Edilizia rilasciata con relativi allegati grafici (cfr allegato).

Con nota del 17.11.2020 il Comune di Aragona rilasciava quanto richiesto **ma non gli allegati grafici in quanto mancanti in archivio**, anche se nella relazione si descrive la realizzazione di un fabbricato a due livelli, come in effetti si trova, previa demolizione del fabbricato esistente al piano terra; cfr allegato.

GENIO CIVILE DI AGRIGENTO

Studio Tecnico – Geom. Pasquale PALUMBO

Ricevuta la nota del comune di Aragona immediatamente facevo istanza il 19.11.2020 al Genio Civile di Agrigento (cfr allegato) per avere rilasciati gli elaborati grafici allegati all'autorizzazione rilasciata, ed avere così conferma che il fabbricato come oggi in effetti si trova è quanto autorizzato dagli uffici competenti.

Con nota del 04.12.2020 il Genio Civile di Agrigento comunicava che i documenti non erano più disponibili in quanto sono andati distrutti; cfr allegato.

Vista la situazione, considerato che la planimetria catastale è un atto essenziale nella procedura per ben identificare il bene immobile oggetto di “processo di divisione”, e per procedere alla vendita (poiché da una analisi, ben descritta nei paragrafi precedenti, il bene non è di comoda divisibilità, anzi la divisione sembra quasi impossibile), lo scrivente si è premurato di conferire personalmente con il responsabile dei servizi tecnici all'utenza catastale dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, che, conformemente ad altri casi simili suggeriti anche ad altri CTU, ha consigliato di effettuare la seguente pratica catastale:

- Redazione di pratiche Pregeo e Docfa con identificazione del bene immobile e introduzione delle planimetrie in Catasto come in effetti si trova;

Si indicano le pratiche e i costi da sostenere per procedere ad accatastamento del fabbricato:

- Rilievo architettonico dello stato dei luoghi e restituzione grafica dello stato attuale;
- Redazione di dettagliata relazione corredata da adeguata documentazione fotografica;
- Redazione di pratica Pregeo e Docfa per introduzione planimetria in atti.

Si indicano i costi in complessive € 2.500,00, spese catastali comprese, oltre oneri fiscali.

6. CONCLUSIONI:

Sulla base di quanto richiesto, fatte le considerazioni su esposte, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione dei beni, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime che i beni in oggetto non sono materialmente divisibile a livello tecnico, per cui si è proceduto alla determinazione del più probabile valore del bene alla data della presente consulenza che è di Euro 126.000,00 diconsì (Centoventiseimila/00). Infine si è determinato la definizione del valore economico a cui oggi ogni erede ha diritto; proponendo anche la soluzione di vendita.

Tanto si doveva all'incarico affidatomi, nel rimanere disponibile per ogni ulteriore chiarimento ed aggiornamento in merito, si rimette la presente perizia che consta di n. 8 pagine.

AGRIGENTO li 22.11.2021

CTU
GEOM. PASQUALE PALUMBO

