

CORTE D'APPELLO DI PALERMO

II SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

PRESIDENTE: DOTT. GIUSEPPE LUPO

CONSIGLIERE REL.: DOTT.SSA VIRGINIA MARLETTA

CONSIGLIERE: DOTT. SSA SEBASTIANA CIARDO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
RELAZIONE PRELIMINARE DI C.T.U.**

ASTE
GIUDIZIARIE*

Novembre 2022

Pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE
GIUDIZIARIE*



CORTE D'APPELLO DI PALERMO

II SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO CIVILE N. 334/2022

PROMOSSO DA

[REDACTED] + 1

CONTRO

[REDACTED]

* * *

1. CONFERIMENTO INCARICO	2
2.1 ATTO INTRODUTTIVO DEL GIUDIZIO	3
2.2 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA	7
3. OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALLA CORTE.....	8
4.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA RICHIESTA DI DIVISIONE E STIMA DEL SUO VALORE DI MERCATO	8
4.2 APPREZZAMENTO SULLA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DELL'IMMOBILE PREVIA VERIFICA DEI TITOLI DI PROPRIETA' E DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE	14
5. CONCLUSIONI	20
ALLEGATI DAL N. 1 AL N. 6	

1. CONFERIMENTO INCARICO

Con provvedimento del 19/07/2022 la Corte di Appello di Palermo in persona dei signori Magistrati dott. Giuseppe Lupo (Presidente), dott.ssa Sebastiana Ciardo (Consigliere), dott.ssa Virginia Marletta (Consigliere relatore) ha nominato lo scrivente, Ing. Maurizio Sulli, C.T.U. affinché relazioni sul seguente quesito:

“descriva l’immobile sito in Marsala, Via Salvatore Angileri n. 18, oggetto della domanda di divisione e ne stimi il valore di mercato;

previa verifica dei titoli di proprietà e della regolarità urbanistica del bene, ove il bene sia comodamente divisibile predisponga un progetto di frazionamento in tre porzioni di uguale valore, salvo conguagli”.



Con comunicazione telematica del 1/9/2022 lo scrivente C.T.U. ha accettato l'incarico, prestato giuramento e comunicato che le operazioni di consulenza avrebbero avuto inizio in data 30/09/2022, alle ore 16:30, direttamente presso i luoghi per cui è causa (con comunicazione a mezzo p.e.c. del 13/09/2022 l'inizio delle operazioni peritali è stato anticipato al 26/09/2022).

* * *

La Corte ha concesso al C.T.U. il termine di **40 gg.** decorrenti dalla data di inizio delle operazioni peritali (e, quindi fino al 5/11/2022 tenuto conto che le operazioni peritali hanno avuto inizio il 26/09/2022) per la trasmissione (a mezzo di posta elettronica) dell'elaborato peritale alle parti ed ha rinviato la causa all'udienza del 22/12/2023, assegnando i seguenti ulteriori termini: **1) dieci giorni** ai legali delle parti per l'invio al C.T.U. (a mezzo posta elettronica) di eventuali osservazioni alla bozza di C.T.U.; **2) ulteriori dieci giorni** al Consulente d'Ufficio per rispondere alle eventuali osservazioni delle parti con relazione scritta da depositare telematicamente in Cancelleria unitamente alle osservazioni delle parti.

* * *

2.1 ATTO INTRODUTTIVO DEL GIUDIZIO

Con atto di appello del 19/01/2022 le signore [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] entrambe rappresentate e difese dall'avv. Giulio Signorello ed elettivamente domiciliate in Palermo, Via Vittorio Emanuele Orlando n. 6, presso lo studio dell'Avv. Michelangelo Vitale, hanno proposto appello "*avverso la sentenza n. 556/2021, pubblicata il 20/07/2021, non notificata, con cui il Tribunale di Marsala, in persona del Dott. Marcello Bellomo, rigettava la domanda proposta dalle Sig.re [REDACTED] condannandole al pagamento delle spese del giudizio ...*" (richiesta di accertamento della sussistenza di una comunione ereditaria avente ad oggetto il bene immobile ad uso abitativo sito in Marsala, Via S. Angileri n. 18, piano 2°, distinto al



C.F. al foglio n. 204, p.la 1053, sub 6 in forza di successione legittima dei rispettivi genitori, signori [redacted] e [redacted], alla luce della spiegata domanda, richiesta di scioglimento della comunione mediante liquidazione coattiva dell'immobile), citando in giudizio la Sig.ra [redacted] e l' [redacted] - [redacted]

* * *

Nell'ambito dell'atto di appello le signore [redacted] e [redacted] riportandosi al contenuto dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado promosso innanzi al Tribunale di Marsala hanno fatto, tra l'altro, presente che l'immobile sito in Marsala, Via S. Angileri n. 18, piano 2° *“oltre a non essere comodamente divisibile in natura, risulta colpito da una iscrizione di ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. 602/1973 in favore di [redacted] relativamente alla quota indivisa della Sig.ra [redacted]”,* iscritta a fronte di un debito di € 24.231,90, per un montante di € 48.463,80 ed hanno aggiunto quanto segue:

“Le odierne appellanti, prima dell'introduzione del giudizio di primo grado e di concerto con la Sorella [redacted] hanno tentato la divisione stragiudiziale della comunione mediante la vendita dell'immobile che, tuttavia, è stata pregiudicata dal rifiuto di [redacted] che, pur avendo ricevuto l'offerta di incassare la quota di 1/3 del prezzo di vendita (corrispondente al valore della quota della Sig.ra [redacted] debitrice della società oggi appellata) ha rifiutato di prestare il consenso alla cancellazione dell'ipoteca.

Le attrici, infatti, avevano ricevuto una prima proposta di acquisto per l'intero bene per il prezzo di € 19.000,00 e, intendendo alienare l'immobile, ritenendo tale prezzo congruo al valore di mercato, diffidavano la società [redacted] ad esprimere il proprio consenso alla cancellazione dell'ipoteca in oggetto previo incasso della quota parte di prezzo di spettanza della debitrice [redacted] pari ad € 6.333,33.

Più analiticamente, il prezzo dell'immobile veniva determinato avvalendosi



dell'ausilio dell'architetto [REDACTED] il quale, in data 20.03.2018, redigeva una perizia giurata di stima, pure trasmessa a [REDACTED] (cfr. all. perizia di parte).

In data 16.04.2018 veniva infatti comunicata alla società [REDACTED] anche l'offerta di acquisto e si chiedeva alla stessa di esprimersi in merito alla cancellazione dell'ipoteca in oggetto al fine di procedere all'alienazione ...

Tuttavia, in data 3.5.2018, la Società [REDACTED] comunicava che la richiesta di cancellazione dell'ipoteca non poteva avere seguito poiché il valore dell'immobile risultava essere inferiore rispetto a quello calcolato secondo le previsioni di cui al DPR 602/1973.

A fronte di tale diniego, il promissario acquirente, Sig. [REDACTED] formulava alle ricorrenti una seconda proposta d'acquisto per l'intero bene per il prezzo di € 23.000,00, migliorativa rispetto alla precedente proposta di acquisto e comunque superiore al reale valore di mercato del bene. Il preliminare, tuttavia, rimaneva sospensivamente condizionato al consenso, da parte di [REDACTED] alla cancellazione dell'ipoteca.

Pure a fronte della seconda offerta, la Società [REDACTED] reiterava, ancora una volta, in maniera apodittica ed ingiustificata, il diniego alla richiesta di effettuare la cancellazione dell'ipoteca, trincerandosi dietro l'erroneo rilievo di ritenere che il valore dell'immobile fosse non conforme ai calcoli di valori indicati dalla legge precedentemente indicata (cfr. all. lettera [REDACTED]).

In tal modo, stante la presenza nel detto preliminare della relativa condizione sospensiva, volta a subordinare gli effetti del contratto alla cancellazione dell'ipoteca, lo stesso rimaneva improduttivo di effetti.

Le attrici in primo grado, odierne appellanti, spiegavano dunque domanda risarcitoria nei confronti di [REDACTED] chiedendo condannarsi la medesima al risarcimento dei danni patiti per effetto dell'ingiustificato rifiuto da



parte del creditore ipotecario di cancellare l'iscrizione ..." (v. pagine 4-6 dell'atto di appello per l'ulteriore esame di quanto ivi dedotto in ordine alla posizione assunta da [redacted] ed al lamentato danno).

Nel fare presente che con Sentenza n. 556/2021 del 20/07/2021 il Tribunale di Marsala "dopo avere respinto le richieste istruttorie, rigettava le domande proposte dalle attrici condannandole al pagamento delle spese del giudizio di primo grado" ed esposto le ragioni dell'Appello (v. pagg. 6-10 dell'atto di appello per il relativo esame di dettaglio), hanno concluso chiedendo all'Ecc.ma Corte di Appello di Palermo quanto segue:

- 1) *in accoglimento del presente appello, riformare la sentenza n. 556/2021 del Tribunale di Marsala pubblicata il 20/7/2021, non notificata, nella parte in cui non ha riconosciuto dimostrata la chiamata e l'accettazione dell'eredità da parte delle appellanti e dichiarando [redacted] e [redacted] comproprietarie dell'immobile sito in Marsala nella via S. Angileri e meglio descritto in parte motiva;*
- 2) *riformare la predetta sentenza nella parte in cui ha rigettato le richieste istruttorie (CTU tecnica) e, previo compimento dell'istruttoria mediante CTU tecnica atta a sfimare l'immobile, Accertare l'esistenza di una comunione ereditaria avente ad oggetto il bene immobile ad uso abitativo, sito in Marsala nella via Salvatore Angileri n. 18 piano secondo e per l'effetto, alla luce della spiegata domanda, accertata la non comoda divisibilità dell'immobile, compiere quanto necessario ai fini dello scioglimento della comunione mediante liquidazione coattiva dell'immobile;*
- 3) *Con vittoria di spese, competenze ed onorari di entrambi i gradi del giudizio da distrarsi in favore dello scrivente procuratore che si dichiara antistatario.*

* * *

Per quanto non espressamente richiamato si rinvia agli atti di causa depositati nei due gradi di giudizio.



2.2 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA

Con comparsa di costituzione e risposta in appello del 15/06/2022 l' [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] in persona del procuratore speciale, rappresentata e difesa dall'avv. Antonina Alonzo ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Custonaci, Via Mons. Rizzo n. 18, si è costituita in giudizio facendo presente che "con atto di appello notificato a mezzo PEC in data 18.02.22, le odierni parti appellanti, proponevano gravame avverso la sentenza n. 556/2021, pubblicata il 20/7/2021, non notificata, con cui il Tribunale di Marsala, in persona del dott. Marcello Bellomo, rigettava la domanda proposta dalle Sig.re [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] condannandole al pagamento delle spese del giudizio" e dopo aver riepilogato le fasi del giudizio di primo grado (v. pagine 2-3 della comparsa di costituzione per il relativo esame di dettaglio) ed esposto, tra l'altro, le proprie ragioni di diritto in ordine alla sostenuta mancanza agli atti della "prova della titolarità dei beni oggetto della domanda divisoria", dell'accettazione della chiamata ereditaria, dell'appartenenza del bene alla comunione, nonché in ordine alla spiegata domanda risarcitoria (v. pagine 4-8 della comparsa di costituzione per il relativo esame di dettaglio), ha concluso chiedendo all'Ecc.ma Corte di Appello di Palermo quanto segue:

In via preliminare:

- *Dichiarare improcedibile e/o inammissibile l'appello proposto dalla Sig.ra [REDACTED] per tutti i motivi ex ante rappresentati;*

Nel merito:

- *Rigettare il gravame in quanto infondato in fatto ed in diritto;*
- *Confermare la sentenza di primo grado.*

Per quanto non espressamente richiamato si rinvia all'esame degli atti di causa depositati nei due gradi di giudizio.

* * *



3. OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'anno 2022, il giorno 26 del mese di Settembre, alle ore 16:30 il C.T.U., previa comunicazione a mezzo p.e.c. del 13/09/2022 (v. Allegato 1.1) ha dato inizio alle operazioni di consulenza (v. Allegato 1.2 – Verbale delle operazioni peritali) eseguendo un sopralluogo presso l'immobile sito in Marsala, Via S. Angileri n. 18, secondo piano. In tale occasione, alla presenza del Sig. [REDACTED] (intervenuto per la moglie, Sig.ra [REDACTED] parte appellante) il C.T.U. ha preso visione dello stato di fatto dell'appartamento, documentandolo con rilievi fotografici (v. Allegato 2) ed ha effettuato i rilievi metrici di dettaglio.

Per quanto non espressamente richiamato si rinvia alla consultazione del verbale delle operazioni peritali riportato in Allegato 1.2 alla presente.

* * *

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALLA CORTE

4.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA RICHIESTA DI DIVISIONE E STIMA DEL SUO VALORE DI MERCATO

Con provvedimento del 19/07/2022 la Corte di Appello di Palermo ha disposto che il C.T.U. relazioni sul seguente quesito:

“descriva l'immobile sito in Marsala, Via Salvatore Angileri n. 18, oggetto della domanda di divisione e ne stimi il valore di mercato”.

* * *

In ossequio al mandato ricevuto lo scrivente C.T.U. procederà di seguito alla stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di causa previa descrizione dello stesso.

* * *

1. Descrizione dell'immobile

L'appartamento *de quo*, attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Marsala al foglio 204, p.lla 1053, sub 6, cat. A/3 (v. Allegato 3.1 – Visura catastale storica per immobile ed Allegato 3.2 - Planimetria catastale) fa parte dell'edificio ubicato in Marsala avente accesso dal civico n. 18 della Via Salvatore Angileri composto da piano terra, primo



e secondo piano e lastrico solare di copertura ove è presente un piccolo vano di pertinenza dell'appartamento di secondo piano (v. Allegato 2 - Foto nn. 1-6 e foto n. 24-26). Si precisa che varcato il portone di accesso all'edificio ed un arco che immette ad una corte interna è possibile giungere all'appartamento per il tramite di un corpo scala esterno scoperto (v. Allegato 2, Foto nn. 3.1-4).

L'immobile confina a nord-est con Via S. Angileri, a Sud-ovest con il cortile interno ad Est con la p.lla 1055 ed a Ovest con la p.lla 562 (v. Allegato 3.2 – Planimetria catastale).

* * *

A) Descrizione dell'appartamento

L'appartamento *de quo* è composto da: ingresso, corridoio/disimpegno, salone pari a due vani, n. 2 vani/camere da letto, n. 2 ripostigli di cui uno in sottoscala, w.c.b., cucina e n. 3 balconi, di cui uno lato prospetto principale e due lato cortile interno di cui uno del tipo a petto (v. Allegato 2, Foto nn. 7-23). Si precisa l'appartamento è dotato di un ambiente pertinenziale direttamente accessibile dal soprastante lastrico solare, cui si accede per il tramite di una rampa di scale esterna che si diparte dal 2° piano (v. Allegato 2, Foto nn. 24-28). L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,10 m circa.

B) Superficie commerciale

La superficie commerciale, determinata considerando per intero l'estensione utile interna e tenendo conto della superficie occupata dai tramezzi, dai muri perimetrali, dalla metà delle pareti comuni con altre proprietà e dalla proiezione orizzontale della superficie delle scale, e valutando inoltre la superficie dei balconi nella misura pari al 25% rispetto a quella effettiva, si apprezza in c.t. in complessivi **96 mq.**

* * *

C) Finiture interne e dotazioni impiantistiche

L'appartamento risulta pavimentato in parte con elementi in marmo ed in parte con piastrelle di cemento e graniglia di marmo ed è provvisto di zocchetto battiscopa (v. Allegato 2, Documentazione fotografica).

Le pareti ed i soffitti degli ambienti interni sono definiti con intonaco civile per interni e



tinteggiati con pitture ordinarie per interni. In corrispondenza delle pareti dell'ingresso e del corridoio disimpegno è presente un rivestimento parietale costituito da doghe accostate in materiale plastico. In un piccolo ambiente (ripostiglio in planimetria) è presente del rivestimento parietale costituito da carta da parati (v. Allegato 2, documentazione fotografica).

Gli infissi interni sono in legno laccato color bianco panna. Gli infissi esterni sono quasi totalmente in legno laccato di colore bianco e vetri ed in parte muniti di persiane oscuranti anch'esse in legno o di serranda (ambiente cucina) e ciò a meno dell'infisso della camera da letto n. 2 che è in alluminio color bianco panna. La porta di ingresso all'appartamento è in legno.

L'unità immobiliare in argomento è munita degli impianti tipici dell'edilizia ad uso abitativo e di tipo economico (impianto idrico, di scarico ed elettrico). Detti impianti necessitano di adeguamenti per tenere conto degli standard previsti dalle normative vigenti.

* * *

D) Caratteristiche strutturali e finiture esterne

L'edificio di cui fa parte l'immobile in argomento presenta struttura portante del tipo in muratura.

I prospetti risultano rifiniti con intonaco civile da esterni e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria (v. a titolo esemplificativo, Allegato 2, Foto nn. 1-2 e nn. 5-6).

La copertura dell'appartamento è di tipo piano (v. Allegato 2, Foto nn. 25-26).

La copertura del piccolo ambiente accessibile dal lastrico solare è costituito da una falda con struttura lignea che necessita di interventi di manutenzione straordinaria (v.

Allegato 2, Foto n. 27).

Il parapetto del balcone di prospetto e quello del balcone a petto lato retro-prospetto è costituito da ringhiera metallica, mentre quello del balcone lato corte interna è in muratura.

* * *

E) Stato d'uso e manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 26/09/2022 è emerso che l'appartamento si trova in



scadente stato d'uso e manutenzione in quanto necessità di numerosi interventi di manutenzione straordinaria interna ed è, nel contempo, interessato in buona parte dei soffitti / solai e della parte alta delle pareti da significativi processi infiltrativi che hanno dato luogo alla formazione di fessurazioni, distacco ed, in alcuni casi, di locale crollo di porzioni di intonaco (v. a titolo esemplificativo, Allegato 2, Foto n. 7, nn. 9-16, n. 18 e nn. 20-22). Sono presenti processi ossidativi in corrispondenza delle armature dei solai con conseguente espulsione di cls copriferro e distacco di intonaci (v. a titolo esemplificativo Allegato 2, Foto n. 12, n. 14 e n. 20).

Si fa nel contempo presente che gli intonaci dei prospetti su Via S. Angileri e sulla corte interna necessitano anch'essi di interventi manutentivi in quanto risultano interessati da significativi fenomeni di degrado / ammaloramento (v. Allegato 2, Foto nn. 1-2 e nn. 5-6). Il lastrico solare necessita di un intervento di rifacimento totale dell'impermeabilizzazione che non assicura più la protezione del solaio (v. Allegato 2, Foto nn. 25-26). La copertura lignea dell'ambiente di terzo piano accessibile da lastrico solare necessita di intervento di manutenzione straordinaria (v. Allegato 2, Foto nn. 27-28).

* * *

2. Stima dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato attuale V_m dell'appartamento in esame, vista l'esistenza di valori unitari di compravendita adeguatamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato¹, cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la

¹ Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".



quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato "Vmu" (dato di partenza per l'applicazione di detta metodologia estimativa multi-parametrica) per immobili simili a quello oggetto di stima è stato desunto facendo riferimento alle quotazioni immobiliari disponibili pubblicate dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (Fonte: www.agenziaentrate.gov.it) e sul sito www.borsinoimmobiliare.it che riportano con riferimento al segmento immobiliare abitativo di riferimento rispetto a quello oggetto di stima ed alla fascia (Centrale / Centro storico) in cui ricade l'appartamento *de quo* i seguenti range di variazione dei valori unitari (Vu):

Fonti consultate	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. O.M.I. - Agenzia delle Entrate	680	1.000	840
2. Borsino immobiliare.it	649	984	817
Valori medi	665	992	828

Tale valore, pari in c.t. ad €/mq 830,00, che, si precisa, tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) è stato opportunamente "particolarizzato" mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione **Kn** (ricavati/estrapolati da pubblicazioni specialistiche e/o applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) per tenere così conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (distribuzione degli spazi interni e quadratura dell'appartamento, livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione, livello di piano, esposizione, tipologia degli impianti e delle rifiniture, intervenuta o non intervenuta ristrutturazione, etc.) del bene oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (Sc), ottenendo così il più probabile valore di mercato **Vm** del bene *de quo* applicando la seguente relazione analitica:

$$Vm = Vmu \times Kt \times Sc$$

dove:

- **Vm** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;



- **V_{mu}** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **K_t** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti **K_n**;
- **S_c** è la superficie commerciale dell'unità immobiliare che, si ricorda, è pari a 96 mq.

* * *

In applicazione di detto criterio di stima si procede di seguito alla particolarizzazione / individuazione dei coefficienti (**K_n**) di differenziazione:

- **Coefficiente relativo allo standard di manutenzione dei prospetti e delle coperture (K₁):** Detto coefficiente permette di tenere conto del deprezzamento correlato a spese di manutenzione straordinarie da affrontare con riferimento ai prospetti ed alle coperture. Il coefficiente adottato è pari a 0,80 atteso che i prospetti e le coperture necessitano di interventi di manutenzione straordinaria (v. Allegato 2, Documentazione fotografica).
- **Coefficiente di superficie (K₂):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq - 5%, da 150 mq a 180 mq - 7,5%, oltre 180 mq - 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato è pari ad 1,00 nel caso in esame atteso che la superficie dell'appartamento è compresa tra 80 mq e 120 mq;
- **Coefficiente di piano (K₃):** Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento che è ubicato al secondo piano in edificio senza ascensore è pari a 0,90;
- **Coefficiente di esposizione (K₄):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'appartamento de quo è pari a 1,00 atteso che i vani principali sono prospicienti a pubblica via;
- **Coefficiente di luminosità (K₅):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (poco luminoso: 0,90; luminosità normale: 1,00; luminoso 1,05; molto luminoso: 1,10). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad



- 0,90** atteso che la luminosità è penalizzata dalla specifica ubicazione;
- **Coefficiente di manutenzione / conservazione (K₆):** Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione / conservazione (scadente / da ristrutturare: 0,60; mediocre: 0,85; normale ed ordinario in relazione all'epoca di originaria edificazione: 1,00; ristrutturato e/o nuova costruzione: 1,15). Nel caso specifico e per tutte le ragioni già esposte al precedente **Punto 1**, cui espressamente si rinvia per il relativo esame, il coefficiente adottato è pari a 0,60, atteso che l'appartamento *de quo* all'atto del sopralluogo versava in scadente stato d'uso e manutenzione e necessita di diversi interventi di manutenzione straordinaria.

* * *

Si riporta di seguito una tabella di sintesi dei coefficienti di differenziazione **K_n** utilizzati nonché il coefficiente di differenziazione globale **K_t** dato dal prodotto dei coefficienti **K_n** (**K₁ x K₂ x K₃ x K₄ x K₅ x K₆**) prima elencati:

Descrizione	Caratteristiche specifiche	Coefficiente adottato
K1: Standard di manutenzione prospetti e coperture	Necessità di interventi di manutenzione straordinaria	0,80
K2: Coefficiente di superficie	da 80 mq a 120 mq	1,00
K3: Coefficiente di piano	Secondo piano	0,90
K4: Coefficiente di esposizione	Vani principali su pubblica via	1,00
K5: Coefficiente di illuminazione	Poco luminoso	0,90
K6: Coefficiente di manutenzione / conservazione	Scadente – Necessità di interventi interni di manutenzione straordinaria	0,60
KT: Coefficiente di differenziazione globale		0,3888

* * *

Tenuto conto delle valutazioni su esposte, il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* si apprezza in:

$$\text{mq } 96 \times \text{€}/\text{mq } 830,00 \times 0,3888 = \text{€ } 30.979,58 \text{ ed in c.t. € } 31.000,00$$

* * *



4.2 APPREZZAMENTO SULLA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DELL'IMMOBILE PREVIA VERIFICA DEI TITOLI DI PROPRIETA' E DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE

Con provvedimento del 19/07/2022 la Corte di Appello di Palermo ha disposto che il C.T.U. relazioni sul seguente quesito:

“previa verifica dei titoli di proprietà e della regolarità urbanistica del bene, ove il bene sia comodamente divisibile predisponga un progetto di frazionamento in tre porzioni di uguale valore, salvo conguagli”.

* * *

1. Verifica dei titoli di proprietà

L'immobile in argomento è pervenuto in piena proprietà al Sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], padre delle signore [REDACTED] e [REDACTED] deceduto il [REDACTED] da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED]), a seguito di atto di compravendita (Rep. 19325) rogito in Marsala dal Notaio Leonardo Pizzo il 19/12/1972 (atto trascritto presso la CC.RR.II. di Trapani il 17/01/1973 al n. 2074).

Si precisa che, come da nota di trascrizione in atti, la vendita ha avuto ad oggetto *“la piena proprietà di una casa per civile abitazione sita in Marsala, nella via Salvatore Angileri N. 18, composta da tre vani, uno stanzino a secondo piano oltre gli accessori, costituiti da cucina, ingresso-corridoio, bagno, ripostiglio, con l'area libera soprastante, ad eccezione dell'area libera soprastante il vano cucina, il bagno ed in parte il corridoio, che è di proprietà del sig. [REDACTED]. Sui lastrici solari soprastanti la casa suddetta esiste una lavanderia che viene anch'essa trasferita in piena proprietà. Detta casa confina con eredi di [REDACTED] con aventi causa di [REDACTED] con la via S. Angileri ove prospetta con un balcone e due finestre e con il cortile”* (v. nota di trascrizione agli atti del fascicolo di primo grado).



Ai danti causa del sig. [REDACTED] ovvero ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile era pervenuto per atto del 2/10/1950, rep. 18209, rogito in Marsala dal Notaio Alfredo Velardi ed avente ad oggetto la compravendita (da parte dei signori [REDACTED] e [REDACTED] e da potere di [REDACTED] di "una casetta in Marsala via Salvatore Angileri n. 20 (n.d.r.: civico dell'epoca indicato nell'atto, successivamente oggetto di rettifica dell'indicazione del civico, v. Allegato 3.1, Visura storica per immobile), composta di cinque vani solerati di seconda elevazione, soprastante alle fabbriche di primo piano di proprietà di [REDACTED] e confinante con fabbriche degli eredi di [REDACTED] con altre degli aventi causa di [REDACTED] con la via pubblica ove la casa medesima prospetta a mezzo di un balcone e due finestre e con il cortile ..." (v. Allegato 5).

Da detto titolo di proprietà risulta, nel contempo, che l'appartamento per cui è causa, era pervenuto al Sig. [REDACTED] per averlo acquistato da potere di [REDACTED] ed [REDACTED] in virtù di atto rogato in Marsala in data 26/10/1920 dal Notaio Carlo Nicolò Pellegrino e registrato al n. 767 e che l'immobile viene alienato "con tutti gli usi, attinenze, pertinenze senza esclusione alcuna ..." (v. Allegato 5 per l'ulteriore esame).

* * *

Ciò precisato e premesso e nel rimandare alle superiori determinazioni che l'Ecc.ma Corte d'Appello di Palermo riterrà di adottare nel merito in ordine alla intervenuta o meno dimostrazione della chiamata e dell'accettazione di eredità, nonché in ordine alla prova o meno della titolarità sul bene da parte delle appellanti e della sua appartenenza alla comunione (aspetti contestati in diritto da parte convenuta), si fa presente che dall'esame degli atti di causa e dall'ispezione ipotecaria per immobile (v. Allegato 6) risulta che:

- a seguito della morte del sig. [REDACTED] (padre delle signore [REDACTED] e [REDACTED]) avvenuta il [REDACTED] è stata presentata all'Ufficio del Registro di Marsala la denuncia di successione, Rep. 203/242 del



18/04/2007, avente ad oggetto l'immobile per cui è causa (sezione urbana A, foglio 204, p.lla 1053, sub 6). La denuncia di successione è stata trascritta presso la CC.RR.II. di Trapani il 22/05/2007 ai nn. 14800/10206. La trascrizione è stata eseguita contro [redacted] ed a favore della moglie, Sig.ra [redacted] per la quota pari a 3/9 indivisi del diritto di proprietà nonché a favore delle tre figlie, signore [redacted] e [redacted] a ciascuna per la quota pari a 2/9 indivisi del diritto di proprietà.

Dal quadro D – ulteriori informazioni della nota di trascrizione risulta quanto segue:
“Eredi per legge coniuge e tre figlie”.

Dall'ispezione ipotecaria per immobile eseguita il 23/09/2022 non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità (v. Allegato 6);

- a seguito della morte della sig.ra [redacted] (madre delle signore [redacted] e [redacted]) avvenuta il [redacted] è stata presentata all'Ufficio del Registro di Marsala la denuncia di successione, Rep. 908/9990/14, avente ad oggetto l'immobile (Foglio 204, p.lla 1053, sub 6). La denuncia di successione è stata trascritta presso la CC.RR.II. di Trapani il 9/3/2015 ai nn. 4273/3490. La trascrizione è stata eseguita contro [redacted] ed a favore delle tre figlie, signore [redacted] e [redacted] a ciascuna per la quota pari a 1/9 indivisi del diritto di proprietà.

Dal quadro D – ulteriori informazioni della nota di trascrizione risulta quanto segue:
“l'eredità si devolve per legge 1/3 ciascuno ai tre figli”.

Dall'ispezione ipotecaria per immobile eseguita il 23/09/2022 non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità (v. Allegato 6).

* * *

2. Verifica sulla regolarità urbanistica dell'immobile

Al fine di potersi esprimere in ordine alle regolarità urbanistica dell'appartamento *de quo*,



lo scrivente C.T.U. in data 27/09/2022 ha rivolto a mezzo p.e.c. al comune di Marsala specifica istanza di accesso agli atti di eventuale pratica edile, di abitabilità / agibilità o di condono del bene in esame (v. Allegato 4). Detta istanza assunta al prot.0093905/2022 non è stata riscontrata per iscritto dall'Ufficio Tecnico.

Ciò premesso lo scrivente C.T.U. nel dare atto del mancato riscontro da parte del Comune di Marsala – Ufficio Tecnico, fa presente, sulla scorta degli ulteriori accertamenti eseguiti acquisendo l'atto di compravendita del 2/10/1950, rep. 18209, rogito dal Notaio Velardi Di Marsala (v. Allegato 5) che l'immobile di secondo piano ricadente nel Centro Storico del Comune di Marsala, era già esistente in epoca antecedente al 1942.

A tale proposito si fa infatti presente che dall'atto di compravendita del 2/10/1950, rep. 18209, rogito in Marsala dal Notaio Alfredo Velardi² (v. Allegato 5), ed avente ad oggetto la compravendita (da parte dei signori [redacted] da potere di [redacted] di "una casetta in Marsala via Salvatore Angileri n. 20 (n.d.r.: civico dell'epoca indicato nell'atto, successivamente oggetto di rettifica dell'indicazione del civico, v. Allegato 3.1, Visura storica per immobile), composta di cinque vani solerati di seconda elevazione, soprastante alle fabbriche di primo piano di proprietà di [redacted] e confinante con fabbriche degli eredi di [redacted], con altre degli aventi causa di [redacted] con la via pubblica ove la casa medesima prospetta a mezzo di un balcone e due finestre e con il cortile ..." risulta che l'appartamento per cui è causa, all'epoca individuato con il civico 20 di Via s. Angileri e non con l'attuale civico 18 (v. Allegato 3.1, Visura storica per immobile), era stato oggetto di precedente atto di compravendita rogito in Marsala dal Notaio Carlo Nicolò Pellegrino del 26/10/1920, registrato al n. 767 e, quindi, era già esistente a quella data. Si aggiunge che l'immobile è stato a quell'epoca venduto "con tutti gli usi, attinenze, pertinenze senza esclusione alcuna ...".

² Titolo antecedente rispetto all'atto del 19/12/1972, rep. 19325 rogito in Marsala dal Notaio Leonardo Pizzo, con il quale il Sig. [redacted], padre delle signore [redacted] e [redacted], ha acquistato da potere di [redacted] e [redacted] l'immobile oggetto di causa.



Si precisa che nella planimetria catastale dell'immobile del 9/12/2015, probabilmente per una errata rappresentazione grafica, non risulta riportato il piccolo vano pertinenziale di 3° piano (lavanderia, secondo l'atto del 19/12/1972 e rientrante, presumibilmente, tra le pertinenze cui si fa menzione negli atti del 2/10/1950 e del 26/10/1920) e che detto piccolo vano, avuto riguardo alle specifiche caratteristiche tipologiche ed alle sue finiture, salvo documentata prova contraria, può, presumibilmente, ritenersi di epoca antecedente al 1942.

In sintesi, salvo diverso parere di merito dell'Ecc.ma Corte, si fa sinteticamente presente che l'immobile in argomento, con la precisazione prima espressa, fa parte di un edificio realizzato nel Centro Storico in epoca antecedente al 1942 e che esso, pertanto, può essere ritenuto regolare dal punto di vista urbanistico perché costruito prima della promulgazione della Legge nazionale n. 1150 del 1942 che ha istituito l'obbligo della Licenza Edile (oggi Permesso di Costruire) limitatamente agli immobili ricadenti all'interno della perimetrazione urbana (art. 41-quinquies della legge 1150/42).

* * *

3. Apprezzamento sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile

Sulla scorta di quanto emerso in occasione del sopralluogo del 26/09/2022, lo scrivente C.T.U. fa presente che l'immobile non è comodamente divisibile secondo il principio postulato dall'art. 720 c.c. atteso che, tenuto conto della specifica situazione di fatto dell'appartamento *de quibus* e delle sue caratteristiche planimetriche e distributive (appartamento dotato di un unico ingresso, di un solo bagno e di una cucina) non è possibile frazionarlo in tre quote di ugual valore (salvo conguagli), garantendo, nel contempo, un autonomo godimento e/o fruizione dello stesso da parte di ciascun condividente, senza incidere sulla sua originaria destinazione.

Peraltro, dalla ipotetica separazione in natura di tre quote (in ogni caso disomogenee) deriverebbe, uno smembramento significativo dell'appartamento che limiterebbe apprezzabilmente la possibilità di fruizione dello stesso e determinerebbe una sensibile ed ingiustificata riduzione della sua appetibilità commerciale se considerato per intero arrecando, quindi, pregiudizio.



5. CONCLUSIONI

Tenuto conto della trattazione svolta ai precedenti paragrafi, cui espressamente si rinvia per il relativo esame, si rassegnano le seguenti conclusioni:

- **Descrizione dell'immobile oggetto della richiesta di divisione e stima del suo valore di mercato:** Nel rinviare alla trattazione svolta al **Par. 4.1, punto 1** per la descrizione dell'immobile attesi che una breve sintesi non sarebbe esaustiva, si fa presente che l'appartamento sito in Marsala, Via Salvatore Angileri n. 18, piano 2° al C.F. al foglio 204, p.lla 1053, sub 6 è stato stimato in complessivi € **31.000,00** (v. **Par. 4.1, punto 2** per approfondimenti).
- **Apprezzamento sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile previa verifica dei titoli di proprietà e della regolarità urbanistica del bene:** Nel rinviare alla trattazione svolta al **Par. 4.2, punti 1-2** per l'esame dell'apprezzamento tecnico svolto con riferimento ai titoli di proprietà ed alla regolarità urbanistica dell'immobile atteso che, anche in questo caso, una breve sintesi non risulterebbe esaustiva, si dà conclusivamente atto che, per le ragioni esposte al **Par. 4.2, punto 3**, cui espressamente si rinvia, l'immobile non è comodamente divisibile in tre quote distinte.

* * *

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione e resta in attesa della eventuale trasmissione di osservazioni delle parti secondo la tempistica di cui al provvedimento della Corte d'Appello di Palermo del 19/07/2022 prima di procedere al deposito della relazione finale.

Palermo, 4 Novembre 2022

IL C.T.U.
Ing. Maurizio Sulli

Novembre 2022

Pag. 20

