

Relazione Tecnica d'Ufficio R.G.11443/2019

**Consulente Tecnico
D'Ufficio**

Ingegnere M.Mucera



Tribunale di Palermo

SEZIONE II CIVILE

Giudice: Dott.ssa Denaro C.

CAUSA CIVILE R.G. 11443/2019



Indice Atti e Documenti

- **Relazione tecnica d'ufficio dell'Ingegnere M. Mucera.....**
 - **Allegato A: Verbali operazioni peritali effettuate.**
 - **Allegato B: Documenti Estratti (Certificati, visure catastali, Edilizia Privata, IACPP).**
 - **Allegato C: Documenti vari.**
 - **Allegato D: Foto sopralluogo Tecnico del 08.07.2021.**
 - **Allegato E: Osservazioni alla CTU.**
 - **Allegato F: Risposta alle osservazioni.**

Ill. mo Giudice del Tribunale di Palermo

Dott.ssa Pernice L.

All'udienza tenutasi in data 15.01.2020 presso i locali del Tribunale di Palermo, dinanzi al Giudice Torrasi lo scrivente C.T.U. Ing. M. Mucera, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Palermo al n.9152 – sez. A del R.G., prestava giuramento in qualità di Consulente Tecnico



redigere

la relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio in merito ai seguenti quesiti formulati:

- (a) descrivere – esaminata la documentazione agli atti ed acquisendo, ove mancante, certificazione storico ventennale sia presso la Conservatoria dei RR.II. sia presso l'Agenzia del Territorio e con tutti gli appropriati riferimenti catastali – l'immobile oggetto di comunione, dandone rappresentazione grafica e fotografica, e verificando la regolarità urbanistica dello stesso;**
- (b) stimare il predetto cespite, con riferimento al suo valore venale 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”);**
- (c) 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 il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**



1. Operazioni peritali

Al fine di fornire adeguata risposta ai quesiti oggetto della presente consulenza le operazioni peritali si sono svolte nel seguente modo:

Il CTU ha proceduto all'apertura delle operazioni peritali in data 29.01.2021 alle ore 16.00 presso lo studio dello scrivente e dove non si è presentato nessuno delle parti
Dando ampio margine di tempo nell'attesa alle ore 16.30 si chiudono le operazioni peritali, non si è presentato nessuno, vedi **All.A.**

Il CTU ha riaperto le operazioni peritali in data 07.02.2021 alle ore 10.05 presso l'appartamento in via dell'Airone,14 dove non si è presentato nessuno.
Dando ampio margine di tempo nell'attesa alle ore 10.45 si chiudono le operazioni peritali, , vedi **All.A.**

Si sottolinea che scoppiando l'emergenza Covid-19, e non ritracciando nessuno degli eredi escludendo quelli rappresentati dalla parte attrice attraverso l'Avv. Compagno e dall'Avv. Scimone. Lo scrivente è stato costretto a mandare istanze proroghe termini sia per l'emergenza Covid-19 ancora in atto sia perché chi occupa in data odierna l'appartamento non rispondeva alle n.2 raccomandate mandate dallo scrivente.



richiesto allo scrivente di effettuare misurazioni dell'appartamento e rilievo fotografico **"limitato"** per evitare che si inquadrasse mobili e sopramobili personali.

Si sottolinea che la non presenza della parte opposta e la limitazione richiesta hanno portato lo scrivente a non potere eseguire idonee misurazioni e rilievo fotografico atte a consentire un ricostruzione dello stato dei luoghi e conseguente rappresentazione grafica dell'appartamento.

Tuttavia lo scrivente cercando di comprendere le esigenze e le motivazioni delle parti che hanno portato le medesime alla controversia, ha chiuso le operazioni peritali alle 18.15, vedi **All.A.**

In conclusione alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente non ha ritenuto e non ritiene che vi siano le condizioni per proseguire con le operazioni peritali, visto lo svolgimento del sopralluogo effettuato in data 08.07.2021.

2. Risposta ai quesiti

Premesso ciò, si riportano di seguito le risposte ai quesiti allo scrivente C.T.U. formulati, ed in particolare:

A) Descrivere – esaminata la documentazione agli atti ed acquisendo, ove mancante, certificazione storico ventennale sia presso la Conservatoria dei RR.II. sia presso l'Agenzia del Territorio e con tutti gli appropriati riferimenti catastali – l'immobile oggetto di comunione, dandone rappresentazione grafica e fotografica, e verificando la regolarità urbanistica dello stesso;

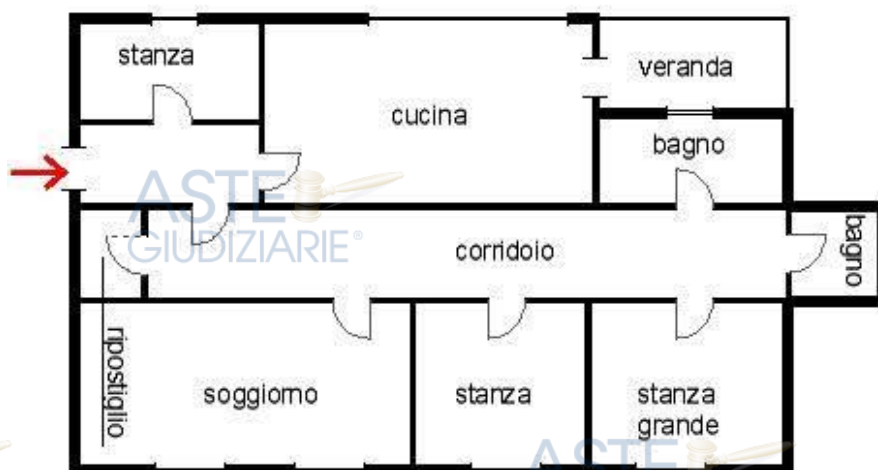
Esaminata la documentazione in atti lo scrivente allega alla presente relazione (vedi **All.B**) la certificazione storica dal 2014 alla data odierna estratta dalla Conservatoria dei RR.II. presso l'Agenzia del Territorio, dove si evidenzia che non vi sono ipoteche sulla proprietà oggetto di causa.

Lo scrivente, effettuando il sopralluogo tecnico ha constatato che l'immobile sito in via dell'Airone, 14 (odierna Via S. Carnevale 14), come da visura storica catastale aggiornata ed estratta dallo scrivente (**All.B**), è di proprietà dei n. 7 eredi dei coniug [REDACTED] ucceduti a quest'ultimi nel 2014.

L'appartamento visionato è in discreto stato d'uso, vedi foto contenute nell'**All.D**, e come rilevato è diviso nei seguenti vani:

- Ingresso: superficie commerciale di circa 6,80 mq;
- Prima stanza a sx dell'Ingresso: superficie commerciale di circa 13,00 mq;
- Cucina: superficie commerciale di circa 21,00 mq;
- Veranda: superficie commerciale di circa 3,00 mq.
- Stanza adibita a ripostiglio: superficie commerciale di circa 3,08 mq.
- Corridoio: superficie commerciale di circa 8,50 mq.
- Soggiorno: superficie commerciale di circa 27 mq.
- Stanza da letto n.1: superficie commerciale di circa 12 mq.
- Stanza da letto n.2: superficie commerciale di circa 15 mq.
- Bagno piccolo: superficie commerciale di circa 3 mq.
- Bagno grande: superficie commerciale di circa 9 mq.

Per maggior dettaglio si riporta di seguito uno schizzo della planimetria dell'appartamento sopra descritto.



Dalla somma delle superfici sopra riportate, e considerando le superfici dei muri perimetrali risulta una superficie commerciale pari a circa 135 mq comprensivo di veranda, che dal sopralluogo risulta essere un ambiente unico con la cucina.

Dall'analisi dei dati riportati nella visura storica catastale dell'immobile si evince che le superfici catastali indicate nel documento sono comprensive di superfici scoperte le quali non sono state riscontrate in alcun modo durante il sopralluogo, poiché l'immobile non presentava nemmeno un balcone o area scoperta.

Per riscontrare tale anomalia lo scrivente come si vede nell'**All.B**, si è informato dapprima tramite mail con il responsabile dell'edilizia privata, che si occupa d'irregolarità edilizie, il quale effettuando previa ricerca sull'appartamento ha dato esito negativo, dichiarando inoltre che l'edificio faceva parte della GESCAL proprietà IACPP.

A tal proposito lo scrivente ha effettuato ricerca del progetto originario dell'edificio estratto dall'archivio dell'ente Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (vedi **All.B**), per confrontare il progetto originale allo stato dei luoghi in data odierna. La suddetta ricerca, presso l'IACPP, ha dato un esito negativo in quanto nell'archivio del medesimo ufficio, come quanto dichiarato dai preposti del suddetto ufficio hanno risposto via pec, che il suddetto archivio non è in possesso del progetto originale dell'appartamento di propri [REDACTED]

Lo scrivente, contemporaneamente alle ricerche sopracitate, è stato informato da parte attrice che la costruzione della veranda è stata effettuata prima del 1980.

Per tale motivo visto quanto visionato nel sopralluogo tecnico in confronto alle visure storiche estratte dallo scrivente in data odierna si segnala una costruzione di veranda ipoteticamente non sanata, la quale **veranda abusiva** è considerata un illecito primario in conseguenza dell'ampliamento volumetrico prodotto, che può essere regolarizzata con una procedura di sanatoria edilizia o di rimozione.

B) Stimare il predetto cespite, con riferimento al suo valore venale 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”);

Secondo le tabelle OMI e da una ricerca di mercato, il valore di mercato al momento della divisione è pari a € 1.100,00 al mq; pertanto considerando una superficie immobiliare di circa 135 mq comprensiva di veranda il valore dell'appartamento è pari a circa € 148.500,00 euro.

C) Predisporre poi, tenuto conto delle quote di proprietà di ciascun comunista, un progetto di comoda divisione del bene con eventuali conguagli in denaro;

La proprietà è indivisibile pertanto non si può predisporre un progetto di comoda divisione.

Si consiglia una vendita della proprietà oppure la vendita delle sei quote all'occupante dell'appartamento, con riferimento al valore di mercato stimato ed indicato nel precedente quesito.

E) Precisare le ragioni di detta indivisibilità e determinare il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

L'appartamento è indivisibile perché avendo un unico accesso non può essere garantita un'equa suddivisione.

Secondo le tabelle OMI di riferimento e da una ricerca di mercato, il valore attuale è pari a € 930,00 al mq circa; pertanto considerando una superficie immobiliare di circa 135 mq comprensiva di veranda il valore dell'appartamento è pari a circa € 125.550,00 euro.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/VILLAGRAZIA-ALOI-CHIAVELLI-FALSOMIELE-BRASCA

Codice di zona: E22

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1250	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	960	L	2,5	3,2	L
Box	NORMALE	710	1050	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

3. Conclusione

Considerati i quesiti posti dall'Ill.Mo Giudice del Tribunale di Palermo Dott.Ssa C.Denaro, esaminata la documentazione agli atti, quella acquisita e tutto quanto emerso in occasione delle operazioni peritali, si è potuto accertare che:

- La certificazione storica dal 2014 alla data odierna estratta dalla Conservatoria dei RR.II. presso l'Agenzia del Territorio, dove si evidenzia che non vi sono ipoteche sulla proprietà oggetto di causa.
- Lo scrivente, effettuando il sopralluogo tecnico ha constatato che l'immobile sito in via dell'Airone, 14 (odierna Via S. Carnevale 14), come da visura storica catastale aggiornata ed estratta dallo scrivente (**All.B**), è di proprietà dei n. 7 eredi dei coniug [REDACTED] ucceduti a quest'ultimi nel 2014.
- L'appartamento risulta di una superficie commerciale pari a circa 135 mq comprensivo di veranda, che dal sopralluogo risulta essere un ambiente unico con la cucina.
- Si segnala una costruzione di veranda ipoteticamente non condonata, la quale **veranda abusiva** è considerata un illecito primario in conseguenza dell'ampliamento volumetrico prodotto, che può essere regolarizzata con una procedura di sanatoria edilizia o di rimozione.
- Il valore di mercato al momento della divisione è pari a € 1.100,00 al mq; pertanto considerando una superficie immobiliare di circa 135 mq comprensiva di veranda il valore dell'appartamento è pari a circa € 148.500,00 euro.
- La proprietà è indivisibile pertanto non si può predisporre un progetto di comoda divisione.
- Si consiglia una vendita della proprietà oppure la vendita delle sei quote all'occupante dell'appartamento, con riferimento al valore di mercato stimato ed indicato nel precedente quesito.
- L'appartamento è indivisibile perché avendo un unico accesso non può essere garantita un'equa suddivisione.
- Il valore attuale di è pari a € 930,00 al mq circa; pertanto considerando una superficie immobiliare di circa 135 mq comprensiva di veranda il valore dell'appartamento è pari a circa € 125.550,00 euro.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Il sottoscritto, Ing. M. Mucera, a seguito dell'incarico conferito dall' Ill.Mo Giudice del Tribunale di Palermo Dott.ssa C. Denaro, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica di ufficio consta di numero pagine **12**, alla quale si allegano:

- **Allegato A: Verbalì operazioni peritali effettuate.**
- **Allegato B: Documenti Estratti (Certificati, visure catastali, Edilizia Privata, IACPP).**
- **Allegato C: Documenti vari.**
- **Allegato D: Foto sopralluogo Tecnico del 08.07.2021.**
- **Allegato E: Osservazioni alla CTU.**
- **Allegato F: Risposta alle osservazioni.**

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver ottemperato con rettitudine ed obiettività all'incarico conferitogli ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, alla stessa rassegna la presente di Consulenza Tecnica e resta a disposizione per eventuale chiarimenti nel proseguo della causa.

Palermo, 14/02/2022

Firma e Timbro



