

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE 2^ CIVILE
GIUDICE DOTT. STEFANO SAJEVA

contro

(R.G.2404/23)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Sommario

- Parte I^ Premesse
- Parte II^ Istruttoria
- Parte III^ Risposta al quesito del mandato
- Parte IV^ Osservazioni di parte e risposta del ctu
- Parte V^ Conclusioni
- Parte VI^ Sui tempi concessi

Parte I^ -PREMESSE

A seguito di incarico del 18-5-24, il sottoscritto Ing. Alfonso Palmisano in data 24-6-24 depositava nel fascicolo telematico la dichiarazione di accettazione dell'incarico, contenente la formulazione del giuramento di rito e la data di inizio delle operazioni indicata nell'8 -7-24 h.10,00 sui luoghi.

Il quesito era riportato nel provvedimento d'incarico.

1) Il ctu descriva nel dettaglio l'immobile in comunione tra le parti del giudizio, dandone congrua rappresentazione grafica e fotografica;



2) verifichi se l'immobile in questione presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la conformità sul piano urbanistico-edilizio (ai sensi della L.47/85 e del dpr 380/01) e catastale (ai sensi dell'art.29 c.1bis L.52/85);

3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, tenendo altresì conto degli oneri condominiali e fiscali e degli importi versati da parte attrice nell'interesse della comunione;

4) precisi, ove il bene non sia di comoda divisibilità, le ragioni di detta indivisibilità e determi il suo attuale valore di mercato;

5) stimi il valore locativo del bene immobile dal mese di gennaio 2021 sino all'attualità.

La S.V.III.ma in data 27-6-24 disponeva la trasmissione della relazione alle parti entro il 7-10-24; concedeva alle parti termine fino al 7-11-24 per l'invio al ctu delle proprie osservazioni sulla relazione; disponeva il deposito entro il 6-12-24 della relazione, le osservazioni delle parti nonché un'integrazione alla relazione con la quale modifichi o confermi le conclusioni raggiunte, dando conto analiticamente delle ragioni.

Liquidava l'acconto di €.600.00 oltre accessori di legge che poneva provvisoriamente a carico di parte attrice, da erogarsi entro l'avvio delle operazioni.

Rinviava all'Udienza del 10-12-24.

Parte II^-ISTRUTTORIA

Causa indisponibilità del legale rappresentanze, ci si recava sui luoghi il 10-7-24 ma non è stato consentito entrare; successivamente il sopralluogo è avvenuto il 17-7-24 h.16.30.

Si allega verbale (all.4).

PARTE III^ - RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO**1) IL CTU DESCRIVA NEL DETTAGLIO L'IMMOBILE IN
COMUNIONE TRA LE PARTI DEL GIUDIZIO, DANDONE
CONGRUA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA**

Le parti sono comproprietarie al 50% dell'immobile sito in Palermo via Mario Alberto 3, p.3^ int. Dx, in Catasto Fg.64 p.lla 1680 sub 23 categ. A/3, cl.8, vani 5,5 sup catastale mq.115, rendita €.440,28

Esso è parte di un fabbricato in c.a. di 7 elevazioni f.t.

L'appartamento è composto da ampio soggiorno, due vani, cucina, due wc e disimpegno.

Pavimenti in ceramica, porte del tipo tamburato con rivestimenti in mogano, infissi in alluminio anodizzato con avvolgibili, intonaco civile, impianto di riscaldamento con un utilizzatore, porta corazzata, wc piastrellati.

Il fabbricato e l'appartamento sono in discrete condizioni e sono parte di un complesso residenziale.

Si allega documentazione fotografica (all.1) e planimetria catastale (all.2) che corrisponde allo stato di fatto.

**2) VERIFICHI SE L'IMMOBILE IN QUESTIONE PRESENTI O
MENO I REQUISITI CHE NE GARANTISCONO LA
CONFORMITÀ SUL PIANO URBANISTICO-EDILIZIO (AI SENSI
DELLA L.47/85 E DEL DPR 380/01) E CATASTALE (AI SENSI
DELL'ART.29 C.1BISL.52/85)**

Si legge nell'atto di assegnazione alloggio del 9-6-97 che il complesso edilizio è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia 343 del 27-7-90 (allegata al fascicolo), che era in corso il rilascio dell'abitabilità e che

dalla data di ultimazione dei lavori non sono state eseguite modifiche soggette a concessione.

Si sottolinea nuovamente che lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale; essa è stata presentata il 21-10-93 antecedente all'assegnazione.

3) PREDISPONGA UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO, TENENDO ALTRESÌ CONTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI E FISCALI E DEGLI IMPORTI VERSATI DA PARTE ATTRICE NELL'INTERESSE DELLA COMUNIONE

Si premette che gli importi del passivo sono stati desunti dagli allegati prodotti da parte attrice ed in particolare:

- per i debiti condominiali gli allegati da 10 a 15;
- per la TARI l'allegato 16;
- nei confronti dell' gli allegati da 17 a 24;
- nei confronti dell' gli allegati da 25 a 31

Debiti condominiali (doc 7.8.9 e 11-15)

Imputati alla massa:

-€4.164,48 di cui al D.I.4587/19 oltre spese procedura liquidate €450 e 76,00 di spese oltre oneri fiscali e contrib per tot €667,39, **tot.€4.831**

-quote condominiali e consumi idrici per il 2018 €740,00

Tot €5.571/2=€2.785 ciascuno

Imputati alla Sig. r

-quote condominiali e consumi idrici dal 2019 al 2022 **€4.170**

Tot alla convenuta €6.955

TARI (doc.16)

Imputati alla massa

fino al 2018 €1.873/2=€937 ciascuno

Imputati alla

Dal 2019 al 2022 €1.032

Tot. alla cconvenuta €1.968

FINANZIAMENTO

(doc.17-24)

Finanziate il 19-6-17 €34.500 da restituire in 120 rate delle quali la prima €457,60 e il resto €388,57. Veniva pagato fino a dicembre 2018.

Il credito veniva ceduto il 11-11-20 a spa per €35.251,56.

La ex decreto ingiuntivo 744/21 del Tribunale di Marsala, promuoveva esecuzione presso terzi INPS contro che conduceva all'assegnazione di €226,20 mensili sulla pensione.

Tale trattenuta è stata operata dal 3-10-22 per tot. al 7-2-23 di €1.131,00.

Importo di precetto €36.275,00 oltre iva e cpa pari a €310,00 sui compensi professionali liquidati di €1.150,00 oltre interessi maturandi al saldo.

Tot €.(36.275,00+310)=€36.585,00

EFFETTI CAMBIARI EX ESPOSIZIONE (doc.25-31)

€2.657,93+€1.133,00 per scopertura cc

La il 5-7-21 comunicava di essere divenuta titolare del credito.

In via extragiudiziale si stabilivano, per la prima pratica, 27 effetti cambiari di €99,20 dal 5-5-23 al 5-7-25 per tot 2.678,40 oltre €32,40 di bollo; per la seconda 11 effetti cambiari di €98,30 dal 5-6-22 al 5-4-23 per tot 1.081,30 oltre €60,24 in contanti ed 12,98 di bollo pagando al 7-2-23 €786,40.
€.(27x99,20+32,40+11x98,30+60,24+12,98)=€3.865

PROGETTO DI DIVISIONE

**DIVISIONE DELLA COMUNIONE CON IMPUTAZIONE DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO
IMPUTATI ALLA MASSA AL 50% TRANNE CONDOMINIO E TARI ALLA CONVENUTA
DA QUANDO VI ABITA**

	APPART	OCCUPAZ	CONDOM	TARI			ATTIVO	PASSIVO
ATTORE	62.500		2.785	937	18.293	1.933	62.500	23.947
CONVENUTA	62.500	20.000	6.955	1.968	18.293	1.933	62.500	49.148
INTERO	125.000	20.000	9.741	2.905	36.585	3.865	125.000	73.096

Un'ipotesi di divisione è la seguente.

La quota della convenuta dell'immobile pari a €.62.500 all'attore.

In cambio l'attore assume il passivo della convenuta pari a €.49.148.

L'attore dovrà, in tal caso, la differenza tra €.62.500 e €.49.148 alla convenuta e cioè €. (62.500-49.148)=€.13.352

**In conclusione l'intero immobile e l'intero passivo all'attore, oltre
conguaglio di €.13.352 alla convenuta.**

**4) PRECISI, OVE IL BENE NON SIA DI COMODA DIVISIBILITÀ,
LE RAGIONI DI DETTA INDIVISIBILITÀ E DETERMINI IL SUO
ATTUALE VALORE DI MERCATO**

Il bene non è di comoda divisibilità in quanto relativamente piccolo; le opere per la realizzazione di altra cucina, oltre a essere costose, snaturerebbero l'armonica distribuzione planimetrica.

STIMA

Nonostante l'immobile sia di categ. A3 e cioè popolare, il complesso residenziale, la palazzina, l'ingresso e l'appartamento, in merito alla banca dati delle quotazioni immobiliari, fanno propendere anche per un'abitazione civile. **L'Agenzia delle Entrate**, per la zona periferica D4, per

appartamento di tipo civile in normali condizioni, indica il valore unitario tra €/mq.950 ed €/mq.1.300 (all.3).

Considerate le caratteristiche dell'immobile si assume in c.t. **€/mq.1.100**

Indagini di mercato

Su Google Immobiliare.it

In zona si sono rinvenuti i seguenti valori per immobili simili:

-3 locali via Cialdini mq.102 €139.000; €1.350/mq

-4 locali via Hazon 4 mq.108 €125.000; €1.150/mq.

-4 locali Corso dei Mille 1060 mq.130 €130.000; €1.000/mq

Media €/mq.1.150; considerato che trattasi di richieste, si ritiene che la vendita possa attestarsi intorno al 90%.

Tenuto conto di quanto sopra si assume il valore unitario di stima di **€/mq.1.100.**

Superficie in c.t. mq.115,00

Stima

$\text{mq. } 115,00 \times \text{€/mq. } 1.100 = \text{in c.t. } \mathbf{€125.000}$

5) STIMI IL VALORE LOCATIVO DEL BENE IMMOBILE DAL MESE DI GENNAIO 2021 SINO ALL'ATTUALITÀ

Sempre da Agenzia delle Entrate, in parallelo con quanto ricavato per la stima, si assume il valore di 4€/mqxmese, quindi €450 /mese.

Da gennaio 2021 ad oggi vi sono 44 mesi; quindi $44\text{mesi} \times €450/\text{mese} = \text{in c.t. } \mathbf{€20.000.}$

PARTE IV^ OSSERVAZIONI DI PARTE E RISPOSTA DEL CTU

A seguito dell'invio della ctu del 20-9-24 (all.5), in data 14-10-24 pervenivano osservazioni dell'Avvocato di parte attrice unitamente a 4 documenti ad essa allegati (all.6).

I 4 documenti riportano oneri condominiali e altro, successivi alla citazione.

Nell'incarico allo scrivente si legge *Ritenuta l'opportunità di disporre consulenza tecnica d'ufficio affinché l'ausiliario, letti gli atti ed esaminata la documentazione prodotta in giudizio...predisponga un progetto di comoda divisione...tenendo altresì conto degli oneri condominiali e fiscali e degli importi versati da parte attrice nell'interesse della comunione.*

Letto quanto sopra lo scrivente ritiene che i conteggi debbano avere limite con la documentazione prodotta in giudizio.

In conclusione non si accolgono le osservazioni di parte e si procede con le conclusioni, riassumendo quanto riportato nella ctu bozza.

PARTE V^ CONCLUSIONI

1) IL CTU DESCRIVA NEL DETTAGLIO L'IMMOBILE IN COMUNIONE TRA LE PARTI DEL GIUDIZIO, DANDONE CONGRUA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

Le parti sono comproprietarie al 50% dell'immobile sito in Palermo via Mario Alberto 3, p.3^ int. Dx. facente parte di un fabbricato in c.a. di 7 elevazioni f.t.

E' stata allegata documentazione fotografica (all.1) e planimetria catastale (all.2) che corrisponde allo stato di fatto.

2) VERIFICHI SE L'IMMOBILE IN QUESTIONE PRESENTI O MENO I REQUISITI CHE NE GARANTISCONO LA CONFORMITÀ SUL PIANO URBANISTICO-EDILIZIO (AI SENSI

DELLA L.47/85 E DEL DPR 380/01) E CATASTALE (AI SENSI DELL'ART.29 C.1BISL.52/85)

Si legge nell'atto di assegnazione alloggio del 9-6-97 che il complesso edilizio è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia 343 del 27-7-90 (allegata al fascicolo), che era in corso il rilascio dell'abitabilità e che dalla data di ultimazione dei lavori non sono state eseguite modifiche soggette a concessione.

Si sottolinea che lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale presentata il 21-10-93, antecedente all'assegnazione. Tale circostanza conferma ad oggi quanto si legge nell'atto...*non sono state apportate modifiche soggette a concessione*

**3) PREDISPONGA UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE CON
EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO, TENENDO ALTRESÌ
CONTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI E FISCALI E DEGLI
IMPORTI VERSATI DA PARTE ATTRICE NELL'INTERESSE
DELLA COMUNIONE**

Si premette che gli importi del passivo sono stati desunti dagli allegati prodotti da parte attrice ed in particolare:

- per i debiti condominiali gli allegati da 10 a 15;
- per la TARI l'allegato 16;
- nei confronti dell'..... gli allegati da 17 a 24;
- nei confronti dell'..... gli allegati da 25 a 31

Dal loro esame si è prodotta la seguente tabella relativa ad un'ipotesi di divisione.

PROGETTO DI DIVISIONE

**DIVISIONE DELLA COMUNIONE CON IMPUTAZIONE DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO
IMPUTATI ALLA MASSA AL 50% TRANNE CONDOMINIO E TARI ALLA CONVENUTA
DA QUANDO VI ABITA**

	APPART	OCCUPAZ	CONDOM	TARI			ATTIVO	PASSIVO
ATTORE	62.500		2.785	937	18.293	1.933	62.500	23.947
CONVENUTA	62.500	20.000	6.955	1.968	18.293	1.933	62.500	49.148
INTERO	125.000	20.000	9.741	2.905	36.585	3.865	125.000	73.096

La quota della convenuta dell'immobile pari a €.62.500 va all'attore.

In cambio l'attore assume il passivo della convenuta pari a €.49.148.

L'attore dovrà, in tal caso, la differenza tra €.62.500 e €.49.148 alla convenuta e cioè $€. (62.500 - 49.148) = €.13.352$

In conclusione l'intero immobile e l'intero passivo all'attore, oltre conguaglio di €.13.352 alla convenuta.

**4) PRECISI, OVE IL BENE NON SIA DI COMODA DIVISIBILITÀ,
LE RAGIONI DI DETTA INDIVISIBILITÀ E DETERMINI IL SUO
ATTUALE VALORE DI MERCATO**

Il bene non è di comoda divisibilità in quanto relativamente piccolo: le opere per la realizzazione di altra cucina, oltre a essere costose, snaturerebbero l'organica distribuzione planimetrica.

STIMA

La stima è stata ricavata in base ai valori unitari dell'Agenzia delle Entrate e ad indagini di mercato relative ad offerte su Google, pervenendo ad **€.125.000.**

**5) STIMI IL VALORE LOCATIVO DEL BENE IMMOBILE DAL
MESE DI GENNAIO 2021 SINO ALL'ATTUALITÀ**

Stimato in base ai valori dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore ricavato, in c.t., è stato di **€.20.000.**

Entrambi i superiori valori di stima sono riportati nella precedente tabella relativa al progetto di divisione.

PARTE VI^ SUI TEMPI CONCESSI

La S.V.III.ma in data 27-6-24 disponeva la trasmissione della relazione alle parti entro il 7-10-24; la relazione è stata trasmessa il 20-9-24 (all.5).

Concedeva alle parti termine fino al 7-11-24 per l'invio al ctu delle proprie osservazioni sulla relazione: le osservazioni sono pervenute in data 14-10-24 (all.6).

Disponenza il deposito entro il 6-12-24 della relazione, le osservazioni delle parti nonché un'integrazione alla relazione con la quale modifichi o confermi le conclusioni raggiunte, dando conto analiticamente delle ragioni.

I tempi concessi dalla S.V.III.ma sono stati quindi rispettati.

ALLEGATI

- documentazione fotografica (all.1);
- planimetria catastale e visura (all.2);
- valore unitario di stima dell'Agenzia delle Entrate (all.3);
- verbale delle operazioni (all.4).

ALTRI ALLEGATI

- pec di invio della ctu alla parte (all.5);
- pec di invio delle osservazioni allo scrivente (all.6).

Si rimette alla S.V.III.ma.

Palermo, li 15-10-24

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio