

TRIBUNALE DI PALERMO
II^SEZIONE CIVILE

GIUDICE DOTT. STEFANO SAJEVA

R.G.7142/2017

CURATELA DEL FALLIMENTO
CONTRO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Sommario

- Parte I^ -Premesse
- Parte II^ -Istruttoria
- Parte III^ -Risposta al I^ quesito del mandato
- Parte IV^ -Risposta al II^, quesito del mandato
- Parte V^ -Risposta al III^, IV^, V^ quesito del mandato

Parte I^-PREMESSE

In data 12-12-2020 l'Ing. Giovanni Ingrassia prestava giuramento di rito dinanzi al Giudice Dott. Stefano Sajeve, quale consulente tecnico di ufficio per la suindicata causa al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

1 descriva, dettagliatamente, il bene indicato sopra dandone rappresentazione grafica e fotografica

2 - stimi i predetto bene facendo riferimento al suo attuale valore venale (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

3 - dica se detto cespite è comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti (per come evincibili dai titoli allegati in giudizio) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene

4 - in caso affermativo predisponga poi, tenuto conto delle quote anzidette, un progetto di comoda divisione di detto cespite con eventuali conguagli in denaro

5 - in caso negativo, precisi le ragioni di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata

Dopo il giuramento di rito, il Giudice Dott. Stefano Sajeve ha formulato i quesiti e stabilito il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il giorno 28-6-2021, rinviando all'udienza del 6 luglio 2021. Con istanza del 28-6-2021 lo scrivente chiedeva proroga per il deposito della perizia, il Giudice Dott. Stefano Sajeve assegnava al C.T.U. il termine sino al 2 settembre 2021 per adempiere, con relazione scritta, all'incarico; alle parti il successivo termine sino al 2 ottobre 2021 per l'invio al ctu di eventuali note critiche o di osservazioni,; al C.T.U., l'ulteriore termine sino al 2 dicembre 2021 per il deposito di una relazione integrativa contenente le risposte ai rilievi eventualmente formulati dal consulente di parte.

Parte II^-ISTRUTTORIA

Come fissato in Udienza l'inizio delle operazioni avveniva il giorno 23 gennaio 2021 sui luoghi in assenza delle parti

In data 2 Settembre 2021 lo scrivente inviava bozza della consulenza alle parti, non provenivano osservazioni.

Parte III^-RISPOSTA AL I^ QUESITO DEL MANDATO



descrive il l'immobile del ricorrente dandone idonea rappresentazione grafica e fotografica.

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è sito in Vicolo Guarnaschelli, traversa del Corso dei Mille nella zona di Settecannoli, un'area periferica e popolare della città di Palermo, a vocazione agricola e residenziale i cui edifici sono stati costruiti in buona parte in assenza di pianificazione e di titoli edilizi.

L'immobile, costruito in un lotto di terreno di 1000 mq delimitato da un muro di cinta di circa due metri di altezza con cancello in metallo scorrevole è un fabbricato di tre elevazioni fuori terra con copertura piana praticabile, la struttura portante è in cemento armato, tamponamenti in muratura, finitura con intonaco civile e infissi in alluminio. Lo stabile risulta essere in discrete condizioni strutturali ma bisognoso interventi di manutenzione. Il lotto che contiene l'edificio confina a nord con un'area adibita a parcheggio, a sud con di l'area di pertinenza un edificio residenziale a due elevazioni, a est col vicolo Guarnaschelli, a ovest con un terreno agricolo.

La superficie complessiva dello stabile è di 914 mq, la volumetria è di circa 3400 mc.

Il Piano terra è costituito da un magazzino pilastrato di 260 mq calpestabili con accesso carrabile e wc, da esso si apre un secondo accesso al corpo scala condominiale posto sul lato nord-est dello stabile.

Il primo e il secondo piano presentano entrambi due appartamenti perfettamente speculari, i quattro appartamenti sono composti da un ingresso dal quale si accede al salone, alla cucina e infine al disimpegno che a sua volta dà accesso a tre camere da letto - una matrimoniale e due camerette - e a due bagni. Un lungo balcone dalla forma a elle di 35 mq serve tutti gli ambienti degli appartamenti.

Il corpo scala condominiale dà infine accesso accesso al lastrico solare.

Conformità urbanistica dell'immobile

Il fabbricato è stato costruito nel 1983 in assenza di licenza edilizia , sono state inoltrate istanze di sanatoria ex legge 47/85 con pagamento della prima rata di oblazione.

L'immobile ricade nella zona omogenea E1 del Prg del Comune di Palermo all'interno della quale *..è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq.* Pertanto non è possibile la ulteriore costruzione di manufatti all'interno del lotto essendo la cubatura disponibile utilizzata già oltre i limiti consentiti.



Parte dei balconi degli appartamenti sono chiusi con strutture precarie non conformi alla planimetria catastale, sul lastrico solare sono state costruite tre strutture anch'esse precarie.

In allegato il calcolo degli oneri.

Identificazione catastale e proprietà

Lo stabile è diviso in sei subalterni, nello specifico:

Foglio	Particella	Sub	z.c.	Cat.	cl.	cons.	rendita	Indirizzo
92	2385	2	2	C2	5	259 mq	267,52	Palermo vicolo Guarnaschelli P.T
92	2385	4	2	A2	6	6 vani	387,34	Palermo vicolo Guarnaschelli P. 1 int DX
92	2385	5	2	A2	6	6 vani	387,34	Palermo vicolo Guarnaschelli P. 1 int SX
92	2385	6	2	A2	6	6 vani	387,34	Palermo vicolo Guarnaschelli P. 2 int DX
92	2385	7	2	A2	6	6 vani	387,34	Palermo vicolo Guarnaschelli P. 2 int SX
92	2385	8	2	F5	6	6 vani	387,34	Palermo vicolo Guarnaschelli P. 3

Gli immobili risultano di proprietà indivisa dei Sigg. :

- _____ per la quota di **166/1000**;
- _____ per la quota di **112/1000** e dalla di lui moglie, _____ per la quota di **166/1000**;
- _____ per la quota di **112/1000** e dalla di lui moglie, _____, per la quota di **166/1000**;
- _____ per la quota di **112/1000** e dalla sig.ra _____ per la quota di **166/1000**.

Gli appartamenti sono abitati dai proprietari.

parte IV^-RISPOSTA AL II^ QUESITO DEL MANDATO

stimmi il predetto bene facendo riferimento al suo attuale valore venale...

Al fine di poter stimare il compendio immobiliare è necessario descrivere compiutamente la consistenza degli immobili che lo compongono, adottando per il lastrico solare un coefficiente di ragguglio.

Il lastrico solare, sul quale non è possibile più edificare, non si può identificare come un bene autonomo rispetto agli appartamenti, difficile infatti immaginare un suo utilizzo abitativo per chi sia proprietario unicamente di esso, pertanto si è ritenuto opportuno utilizzare lo stesso coefficiente di ragguglio che si utilizzerebbe qualora lo si dovesse calcolare come spazio di pertinenza degli immobili sottostanti, ossia il 25% per primi 25 mq e il 10% per la superficie rimanente .



Per il magazzino e gli appartamenti verrà utilizzata la superficie commerciale, essa verrà moltiplicata per il valore a metro quadrato che è stato individuato in 750 €/mq per gli appartamenti e il lastrico solare e 310 €/mq per il magazzino.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

superficie lorda abitazione: 1,0 x mq 158 = mq 158
 superficie balconi 0,25 x mq 35 = mq 8,75
 SOMMANO: mq 166,75
 Lastrico solare: (25x0,25)+(324x0,1) = mq 40,5

La superficie commerciale e il valore stimato degli immobili sono pertanto i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	z.c.	Cat.	cl.	cons.	rendita	Sup. comm.	Valore stimato
92	2385	2	2	C2	5	259 mq	267,52	285 mq	€ 88350
92	2385	4	2	A2	6	6 vani	387,34	167 mq	€ 125250
92	2385	5	2	A2	6	6 vani	387,34	167 mq	€ 125250
92	2385	6	2	A2	6	6 vani	387,34	167 mq	€ 125250
92	2385	7	2	A2	6	6 vani	387,34	167 mq	€ 125250
92	2385	8	2	F5				40,5 mq	€ 30375

parte V[^]-RISPOSTA AL III[^], IV[^], V[^] QUESITO DEL MANDATO

dica se detto cespite è comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti (per come evincibili dai titoli allegati in giudizio) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene, in caso affermativo predisponga poi, tenuto conto delle quote anzidette, un progetto di comoda divisione di detto cespite con eventuali conguagli in denaro, in caso negativo, precisi le ragioni di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata



L'immobile, di proprietà di sette diversi intestatari con quote differenti, è come detto composto da 6 subalterni di diversa natura e categoria: 4 appartamenti, un magazzino, un lastrico solare, oltre alle pertinenze scoperte comuni. Gli appartamenti non hanno la possibilità di essere facilmente divisi se non con la realizzazione di importanti opere murarie e il rifacimento completo degli impianti idrici ed elettrici, lavori che comporterebbero una spesa decisamente eccessiva. Per la natura dei beni e il loro valore stimato **non è pertanto possibile individuare una comoda divisione che possa assegnare a ciascun proprietario una quota del cespite.**

Per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, si è adottato il **metodo sintetico comparativo**. Si è preso atto dei prezzi ricorrenti nel mercato immobiliare della zona per immobili simili ed assimilabili, dei prezzi medi delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'agenzia del territorio per la zona in cui ricade l'immobile. I valori individuati sono stati opportunamente corretti attraverso dei coefficienti consolidati che consentano di adeguare gli stessi alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Si è individuato pertanto il valore del magazzino in 310 €/mq, il valore degli appartamenti in 750 €/mq.

Segue dunque una tabella riassuntiva del più valore immobiliare stimato per i singoli immobili con il valore complessivo dell'immobile che ne deriva.

	sup. commerciale	valore in €/mq	Valore stimato
deposito	282	310	€ 88350
appartamento	167	750	€ 125250
appartamento	167	750	€ 125250
appartamento	167	750	€ 125250
appartamento	167	750	€ 125250
lastrico	40,5	750	€ 30375
tot			€ 619.795
Tot in c.t.			€ 620.000

Tale valore deve essere tuttavia decurtato dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (oblazione, spese tecniche, opere di ripristino), **valutati in c.t. in euro 50.000, pertanto il valore del cespite risulta essere in c.t. euro 570.000,00.**

Si rimette alla S.V. Ill.ma.

Palermo, 31-11-2021



Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Ing. Giovanni Ingrassia)

Allegati:

All. 1 - documentazione fotografica

All. 2 - Planimetrie delle unità immobiliari

