

---

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**- Sezione Civile -**

---

**Causa civile tra:**

- \* *Curatela del fallimento di Galeazzo Antonino, Fall. N. 83/2001-Tribunale di Palermo, parte attrice, rappresentata e difesa dall'Avvocato Calogero Pisciotta con studio in Via Goethe n. 17 Palermo,*

**nei confronti di:**

- \* *Lo Bue Filippo, convenuto contumace;*
- \* *Irfis S.p.A., convenuta contumace;*
- \* *Unicredit S.p.A., convenuta contumace.*

**Giudice Unico:** *Dott.sa Vittoria Rubino.*

**Consulente Tecnico d'Ufficio :** *Arch. Filippo ZERILLI.*



**PREMESSA**

La dott.sa Vittoria Rubino, Giudice Unico del Tribunale di Termini Imerese, sezione civile, con provvedimento reso il 14.12.2016, ha nominato C.T.U. il sottoscritto Arch. Filippo Zerilli affidandogli il seguente mandato:

- 1) *Puntuale descrizione e rappresentazione – anche fotografica e planimetrica degli immobili comuni (meglio individuati nei titoli di provenienza e nell'atto di citazione) e della verifica della regolarità di essi sotto il profilo urbanistico;*
- 2) *Determinazione del valore attuale dei cespiti ed elaborazione di un progetto di divisione fra i comunisti in due quote di egual valore, con la previsione di eventuali conguagli in danaro;*
- 3) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 4) *Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano le*

*legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della vigente disciplina urbanistica e degli strumenti urbanistici dei comuni i cui gli immobili sono siti;*

5) *Rilevi la conformità dei luoghi ai dati catastali ed alla planimetria catastale ai sensi dell'art. 19 della legge n. 78/2010.*

### **ACCESSO AI LUOGHI**

Il C.T.U., durante l'udienza di giuramento comunicava alle parti che avrebbe dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 07.03.2017, alle ore 9,30, con appuntamento presso i luoghi. Il giorno stabilito ha avuto la presenza del sig. Lo Bue Filippo, comproprietario dei beni oggetto di divisione e convenuto contumace; del sig. Galeazzo Antonio, fallito. Il consulente, alla costante presenza degli intervenuti, effettuava la ricognizione ed ispezione del piano terra e del secondo piano del fabbricato sito a Bagheria nella Via Senna n. 29, prendeva appunti su fogli separati e scattava diverse fotografie. Il Sig. Lo Bue, al fine di chiudere transattivamente la controversia, proponeva la seguente soluzione: attribuzione alla curatela della piena proprietà del piano terra e del primo piano; attribuzione al sig. Lo Bue del secondo, terzo e quarto piano. Alle ore 10,10 era redatto e sottoscritto il verbale.

Successivamente, in data 22.05.2017, alle ore 9,30, previo invito tramite PEC, ritornava sui luoghi onde visitare il primo, terzo e quarto piano. Erano presenti: il sig. Galeazzo Antonio ed il collaboratore del C.T.U., Geometra Giuseppe Cappa; in loro presenza eseguiva la ricognizione ed ispezione dei beni, compiva dei rilievi metrici e scattava diverse fotografie. Alle ore 11,00 era redatto e sottoscritto il verbale.

### **RISPOSTE AI QUESITI PRECEDENTI ED AL NUOVO**

***Puntuale descrizione e rappresentazione – anche fotografica e planimetrica degli immobili comuni (meglio individuati nei titoli di provenienza e nell'atto di citazione) e della verifica della regolarità di essi sotto il profilo urbanistico.***

Il patrimonio da dividere, per quanto emerge dagli atti depositati in Tribunale, è il seguente:

- ✓ Locale a piano terra sito nel comune di Bagheria (PA), Via Senna n. 29/a, in catasto al foglio 19, particella 1954 sub 2;
- ✓ Appartamento sito nel comune di Bagheria (PA), Via Senna n. 29/b, piano primo, in catasto al foglio 19, particella 1954 subalterno 6;
- ✓ Appartamento sito nel comune di Bagheria (PA), Via Senna n. 29/b, piano secondo, in catasto al foglio 19, particella 1954 subalterno 4;
- ✓ Appartamento sito nel comune di Bagheria (PA), Via Senna n. 29/b, piano terzo, in catasto al foglio 19, particella 1954 subalterno 5;
- ✓ Appartamento sito nel comune di Bagheria (PA), Via Senna n. 29/b, piano quarto, in catasto al foglio 19, particella 1954 subalterno 7.

Di essi risultano proprietari, per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno:

- La curatela del fallimento in danno al sig. Galeazzo Antonio, giusta la dichiarazione di fallimento n. 83/2001 emessa dal Tribunale di Palermo in data 23.05.2001, G.D. dott.sa Monica Montante e curatore Avv. Orazio Maria Monastero;
- Il sig. Filippo Lo Bue, nato a Palermo il 5.06.1980, al quale gli sono pervenuti per atto di compravendita a cura del notaio Cottone di Palermo del 29.11.2010, rep. 38233, trascritto il 6.12.2010 ai nn. 65353/42295, da potere di Francesco Raspanti, che, a sua volta, li aveva acquistati dalla sig.ra Teresa Camarretta, moglie del fallito, con atto di compravendita in notaio Cottone di Palermo del 03.02.2009, rep. 36403, trascritto il 06.02.2009 ai nn. 11891/8963. La sig.ra Camarretta, unitamente al marito, sig. Galeazzo Antonio, avevano acquistato, in ragione di  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno, con atto di compravendita in notaio Scoma del 13.04.1983, trascritto il 20.05.1983 ai nn. 19289/15905, il terreno sul quale, successivamente ed abusivamente, edificarono la palazzina in parola che fu oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 cui seguì, in data 04.10.2007, il rilascio della

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 171/2007 (si consulti la copia in allegato n. 6).

### ***Descrizione dei beni***

**Piano terra del fabbricato sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/a, distinto al fg. 19, particella 1954 sub 2.** Il fabbricato è ubicato nella zona periferica Sud- Est della città di Bagheria, in prossimità dello svincolo autostradale, e lo si raggiunge percorrendo la via S. Giovanni Bosco, indi imboccando la via Volga, la cui prima traversa è la Via Tago, prolungamento naturale della Via Senna. L'edificio è inserito in una "stecca" di fabbricati caratterizzati da un affaccio sulla strada ed uno sul retro e fa parte di un quartiere scarsamente dotato di servizi, di infrastrutture ed attività commerciali. Ha una struttura portante formata da travi di fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento che si intersecano in senso orizzontale e verticale a formare delle maglie chiuse. I muri di tompagno sono elevati con blocchetti in tufo allettati su malta cementizia; la scala è realizzata con solette rampanti ed è rivestita con marmo granito grigio; i prospetti sono completati con il solo traversato e difettano dello stato di finitura; gli infissi esterni sono in legno massello al primo piano, in legno massello e tapparelle in pvc nei piani superiori; la copertura è piana, a terrazzo calpestabile.

Lo stabile (si consulti la foto n. 1) fu costruito abusivamente e per esso fu presentata istanza di condono in data 30.04.1986, prot. 10130; seguì il rilascio, in data 4.10.2007, della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 171/2007 relativa a tutte e cinque le elevazioni fuori terra.

Il piano terra è costituito da un grande vano pilastrato (foto n. 4-5) con annesso un w.c. (foto n. 7), un piccolo ripostiglio dotato di soppalco in muratura (foto n. 6) ed una corte esclusiva scoperta che si sviluppa a tergo (foto n. 8-9). Confina: a Nord con la Via Senna, dalla quale vi si accede (foto n. 3); ad Est e ad Ovest con fabbricati di proprietà sconosciuta; a Sud con la corte esclusiva, indi con terreno libero di proprietà aliena. La superficie coperta commerciale è

di mq 138,00, mentre ammonta a mq 30,25 quella dell'attinenza esclusiva che ragguagliata, secondo i parametri indicati nella tabella acclusa in allegato n. 7, fornisce la superficie commerciale finale di mq 140,60. In merito alle rifiniture interne riferisce: il pavimento è in battuto cementizio e si sviluppa su due differenti livelli determinando una diversa altezza utile del locale; le pareti sono al grezzo con i conci di tufo a vista; il w.c., equipaggiato con il vaso igienico ed il lavello, è pavimentato e rivestito con piastrelle nei toni del nocciola e di antica fattura; l'impianto elettrico si sviluppa a vista entro tubazioni e non è conforme alla norma. Il ripostiglio, situato accanto al w.c., è totalmente al grezzo ed è stato soppalcato con un solaio in latero-cemento. La corte esterna pertinenziale è delimitata da muretti in c.a. con soprastante rete metallica sorretta da pali in ferro, mentre il piano di calpestio è pavimentato con formelle in marmo di svariato colore (foto n. 8-9). In ultimo, evidenzia che diversi pilastri hanno il calcestruzzo copri ferro scalzato e le barre di armatura, ormai arrugginite, a vista (foto n. 10-12). Inutile sottolineare la necessità di rapidi interventi di manutenzione sui detti pilastri.

Il C.T.U. fa presente, con riferimento all'ultimo quesito, il quale richiama l'art. 19 della legge n. 78/2010, che la planimetria catastale del piano terra non è conforme allo stato di fatto per i seguenti motivi: il bagno non si trova all'interno del grande vano pilastrato, ma è stato realizzato a ridosso della corte esterna, in prossimità della scala; due dei pilastri isolati e rappresentati con forma quadrata sono inesistenti; il ripostiglio realizzato accanto al bagno è soppalcato; le due porte esistenti a sinistra e che immettevano nella corte esterna pertinenziale sono state trasformate in finestre alte, mentre è stata aperta, ex novo, una porta di accesso alla medesima corte in adiacenza al bagno. In allegato n. 1 possono consultarsi la pianta allegata alla concessione in sanatoria, quella dello stato di fatto e la planimetria catastale; dalla loro comparazione, il lettore, potrà accorgersi delle discrasie prima dette.

Il bene, in ultimo, è censito in catasto al fg. 19 con la p.lla 1954 sub 2,



P.T. di categoria C/2 (magazzino), ma, dal punto di vista edilizio, è stato sanato come “attività artigianale”, così è scritto nella pianta allegata alla concessione e nella relazione tecnica, entrambi visionabili in allegato n. 6. Conseguente che sarà stimato secondo questa destinazione d’uso, mentre l’assegnatario dovrà eseguire l’aggiornamento catastale: da C/2 a C/3.

**Primo piano del fabbricato sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/a, distinto al fg. 19, particella 1954 sub 6.** L’appartamento di primo piano si articola con:

un ampio ingresso-disimpegno (foto n. 18); ripostiglio; salone (foto n. 13-14); soggiorno-pranzo (foto n. 15-16) con adiacente cucinino (foto n. 17) e dispensa-lavanderia (foto n. 20); w.c. doccia (foto n. 19); w.c. bagno (foto n. 21-22); tre camere da letto (foto n. 23-26), di cui una matrimoniale (foto n. 23-24), che si aprono sul balcone di retro prospetto (foto n. 28-29). Il w.c. doccia ed il ripostiglio sono privi di finestra e dunque di illuminazione ed aerazione diretta. La superficie commerciale complessiva, calcolata secondo le tabelle accluse in allegato n. 7, che fanno riferimento alle indicazioni tratte dal “Codice delle Valutazioni” edito da Tecnoborsa e da quelle suggerite dalla “Agenzia delle Entrate”, è pari a mq 155,97 (si consulti la pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 2). In merito alle rifiniture riferisce: i pavimenti sono in marmo botticino o similare; gli intonaci sono al civile e definiti con idropittura lavabile o carta da parati ormai consunta (camere da letto); le porte sono in legno tamburato colore noce; i serramenti esterni sono in legno massello tipo douglas con persiane anch’esse in legno; i bagni sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in ceramica nei toni del nocciola (w.c. bagno) e del celeste (w.c. doccia), quelli della cucina, invece, nei toni del beige con disegni a piccoli quadretti; gli impianti idrico, elettrico, fognario, sono sotto traccia ed allacciati ai pubblici servizi della zona; gli impianti citofonico, telefonico e della Tv sono sotto traccia e funzionanti. I due grandi balconi sono pavimentati con piastrelle di marmo e bordati da lastre di eguale materiale, le ringhiere sono in ferro e verniciate nei toni del bianco e del marrone. Rileva che dal tetto del soggiorno-

pranzo è cascato un pezzo di intonaco e sono comparsi i sottostanti laterizi ed i ferri di armatura del solaio (foto n. 16). Il tramezzo che delimita lo stesso ambiente dal w.c. doccia ha l'intonaco consunto e la pittura è praticamente scomparsa, i danni, con ogni probabilità, sono derivati da qualche perdita proveniente dal w.c.. Le condizioni generali sono mediocri ed è palese un certo senso di abbandono e di mancanza di manutenzione.

Con rapporto all'ultimo quesito, il quale richiama l'art. 19 della legge n. 78/2010, rileva che la planimetria catastale del primo piano non è conforme allo stato di fatto per i seguenti motivi: la lavanderia è stata trasformata in cucina, è stata chiusa la finestra che c'era ai margini nel salone ed è stata aperta una finestra accanto alla porta che si apre verso il balcone così da realizzare una porta-finestra verso il soggiorno; nell'odierna cucina-pranzo è stata aperta una finestra verso la Via Senna; al ripostiglio posto al centro dell'appartamento è stato stonato un angolo retto. In allegato n. 2 possono consultarsi la pianta acclusa alla concessione in sanatoria, il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale; dalla comparazione, il lettore, potrà accorgersi delle discrasie.

**Secondo piano del fabbricato sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/a, distinto al fg. 19, particella 1954 sub 4.** Salite altre due rampe di scale si perviene al secondo piano dove c'è un appartamento composto da ampio ingresso con annesso corridoio (foto n. 30-31) che disimpegna, sul lato della pubblica via, un ambiente di soggiorno (foto n. 36-37), con a fianco un cucinino (foto n. 34-35), il w.c. bagno (foto n. 44) ed il salone (foto n. 32-33). Sul retro prospetto, invece, si affacciano le tre camere da letto, di cui una matrimoniale (foto n. 38, 39, 42 e 43); restano nella zona centrale dell'appartamento il ripostiglio privo di illuminazione ed aereazione diretta (foto n. 41) ed il doppio servizio che prospetta sul pozzo luce (foto n. 40). In merito alle rifiniture riferisce: i pavimenti sono in marmo; gli intonaci sono al civile e definiti con idropittura lavabile o carta da parati ormai consunta (camere da letto e salone);

le porte sono in legno massello con due bugne; i serramenti esterni sono in legno massello tipo douglas con serrande in pvc; i bagni sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in ceramica nei toni dell'avorio, quelli della cucina, invece, nei toni del bianco e beige; gli impianti idrico, elettrico, fognario, sono sotto traccia ed allacciati ai pubblici servizi della zona; gli impianti citofonico, telefonico e della Tv sono sotto traccia. I due balconi sono pavimentati con piastrelle di piccolo formato e bordati da lestre di marmo, mentre le ringhiere sono in ferro verniciate nei toni del bianco e del marrone. Le condizioni generali sono discrete. La superficie commerciale è identica a quella del piano sottostante, ossia mq 155,97.

Con riferimento all'ultimo quesito, il quale richiama l'art. 19 della legge n. 78/2010, rileva che la planimetria catastale del piano secondo non è conforme allo stato di fatto per i seguenti motivi: il bagno principale è stato trasformato in cucina, è stata chiusa la porta di accesso sul disimpegno e ne è stata aperta una verso il soggiorno; La cucina pranzo si è trasformata, mediante l'elevazione di un tramezzo, in salone ed in w.c. bagno. Per dare luce ed aria al salone è stata aperta una porta verso il balcone prospiciente la via pubblica, mentre l'originario grande infisso è stato trasformato in finestra così da fornire aria e luce al nuovo bagno; il disimpegno antistante il doppio servizio è stato munito di una porta che prima non c'era. In allegato n. 3 possono consultarsi la pianta acclusa alla concessione in sanatoria, il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale; dalla comparazione, il lettore, potrà accorgersi delle discrasie.

**Terzo piano del fabbricato sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/a, distinto al fg. 19, particella 1954 sub 5.** Anche al terzo piano vi è un appartamento che si sviluppa con: un grande ingresso-disimpegno (foto n. 43-44); un soggiorno-pranzo (foto n. 45) con attinente cucinino che si aprono sul balcone prospiciente la Via Senna; un w.c. bagno (foto n. 46) e salone, anch'essi rivolti verso la via pubblica. Nella parte centrale della casa c'è il w.c. doccia munito di



finestra rivolta verso il pozzo luce (foto n. 47), un piccolo disimpegno ed un ripostiglio (foto n. 50). Sul balcone di retro prospetto si aprono, invece, le tre camere da letto, tra cui quella matrimoniale (foto n. 48, 49 e 51). La superficie commerciale complessiva è equivalente a quella del piano sottostante, ovvero è di mq 155,97, calcolati secondo in criteri indicati nelle tabelle accluse in allegato n. 7. Le condizioni generali dell'alloggio sono buone tranne per il w.c. doccia che ha pareti e tetto infestati da muffa verde-nerastra causata da fenomeni di condensa e di mancanza di ventilazione.

Con rimando all'ultimo quesito, il quale richiama l'art. 19 della legge n. 78/2010, rileva che la planimetria catastale del terzo piano non è conforme allo stato di fatto per i seguenti motivi: il bagno principale è stato trasformato in cucina ed accanto ad essa è stato realizzato un nuovo w.c. bagno in danno a quella che era la cucina ed oggi, invece, è il salone della casa. Nell'odierno salone è stata aperta una porta per accedere al balcone ed è stata chiusa quella preesistente; nel nuovo bagno è stata aperta una finestra e quella che era la finestra dell'originaria cucina è stata trasformata in porta di accesso al balcone. In allegato n. 4 sono accluse: la pianta depositata al comune, la pianta dello stato di fatto e quella catastale; il lettore, attraverso il loro confronto potrà accorgersi delle differenze.

**Quarto piano del fabbricato sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/a, distinto al fg. 19, particella 1954 sub 7.** Al quarto ed ultimo piano c'è un mini alloggio composto da una cucina (foto n. 59-60), una camera da letto (foto n. 61-62) ed un piccolo w.c. doccia (foto n. 63) che non sono disimpegnati da un ingresso o da un corridoio, ma si aprono tutti e tre sul terrazzo a livello che costituisce la copertura del fabbricato (foto n. 57-58). In altre parole, per spostarsi da uno all'altro ambiente è necessario uscire fuori, sul terrazzo. La superficie commerciale coperta è di mq 76,95 (somma di quella coperta, oltre i balconi ed il terrazzo) e l'altezza utile è pari a 3,20 metri. In merito alle rifiniture riferisce: i pavimenti di entrambe le camere sono in marmo granito; gli intonaci

sono al civile e completati con due mani di idropittura; le porte sono in alluminio anodizzato e vetri, mentre le finestre sono in legno massello di Douglas e serrande in pvc; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle condutture pubbliche presenti in zona. Sul prospetto si notano delle lesioni generate dall'ossidazione delle barre di armatura del cordolo che definisce il tetto; il fenomeno ha causato lo scalzamento del calcestruzzo copri ferro e la messa a nudo delle stesse barre. Umidità di risalita è presente nelle pareti perimetrali del bagno (foto n. 58). Il terrazzo è pavimentato con losanghe di marmo, mentre i parapetti sono in metallo.

Circa l'ultimo quesito, che richiama l'art. 19 della legge n. 78/2010, osserva che la pianta catastale è perfettamente conforme a quella dello stato di fatto. In allegato n. 5 sono accluse: la pianta depositata al comune, la pianta catastale e quella dello stato di fatto; il lettore, attraverso il confronto potrà accorgersi dell'assenza di differenze.

***Determinazione del valore attuale dei cespiti ed elaborazione di un progetto di divisione fra i comunisti in due quote di egual valore, con la previsione di eventuali conguagli in danaro.***

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il C.T.U. si avvarrà dei valori indicati nel borsino immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi e non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
  - A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata).

Gli uffici provinciali, inoltre, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato.

L'Agenzia ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari. Collaborazione che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare.

Sono stati siglati rapporti di collaborazione con le seguenti strutture e organizzazioni:



- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri;
- AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;
- Assilea - Associazione Italiana Leasing.



Sono stati firmati accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali:



- Nomisma;
- Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne;
- Tecnoborsa;
- Cresme;
- Istat;
- Econpubblica - Università Bocconi;
- Banca d'Italia.



E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, è largamente in uso presso il Tribunale di Termini Imerese e per questo è ritenuta, in difetto di altri e più veritieri dati acquisibili dal mercato immobiliare corrente, applicabile al caso di specie. Il C.T.U., di volta in volta, nell'ambito della discrezionalità e sensibilità che caratterizza ogni estimatore, adotterà il prezzo che giudica più confacente in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ciascun bene.



- Per il piano terra, sanato come attività artigianale, sceglie il valore di € 480/mq, leggermente più basso del massimo a motivo della incompletezza e dell'assenza di rifiniture. Si consulti la scheda acclusa in allegato n. 7.
- Per il primo piano, il valore di € 720/mq, più basso del massimo a motivo delle condizioni non proprio buone in cui versa l'appartamento che, ricorda, è di tipo economico essendo classificato A/3;



- Per il secondo piano, il prezzo di € 780/mq a motivo delle sue rifiniture e dello stato di manutenzione che risulta superiore rispetto al piano sottostante, ma inferiore al soprastante;
- Per il terzo piano, il migliore in termini di complementi e panoramicità, il prezzo di € 840/mq, pari al massimo della categoria abitazioni di tipo economico;
- Per il quarto piano, il più faticoso da raggiungere, il cui tetto ed i cui prospetti necessitano di interventi urgenti di manutenzione, ma anche per via della mancanza di un disimpegno che costringe il fruitore ad uscire all'aperto per passare da una stanza all'altra, nonché per il w.c. che è davvero piccolo e scomodo, il prezzo di € 580/mq.

*Tabella di stima*

Lotto N.	Beni oggetto di valutazione	Superficie commerciale	Quota	Valore unitario	STIMA
1	Piano terra sanato come attività artigianale, sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/a, distinto al fg. 19 con la p.lla 1954 sub 2.	140,60	1\1	€ 480,00	€ 67.488,00
2	Appartamento di primo piano sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/b, distinto in catasto al fg. 19 con la p.lla 1954 sub 6.	155,97	1\1	€ 720,00	€ 112.298,40
3	Appartamento di secondo piano sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/b, distinto in catasto al fg. 19 con la p.lla 1954 sub 4.	155,97	1\1	€ 780,00	€ 121.656,60
4	Appartamento di terzo piano sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/b, distinto in catasto al fg. 19 con la p.lla 1954 sub 5.	155,97	1\1	€ 840,00	€ 131.014,80
5	Mini alloggio al quarto piano, sito a Bagheria nella Via Senna n. 29/b, distinto in catasto al fg. 19 con la p.lla 1954 sub 7.	76,95	1\1	€ 580,00	€ 44.631,00
<b>Sommano</b>					<b>€ 477.088,80</b>

Quote di diritto per ciascun condividente e relativo valore pecuniario

Massa, condividenti e quote di diritto	Valore della Quota
€ 477.088,80	
Curatela fallimento Galeazzo (1/2)	€ 238.544,40
Lo Bue Filippo (1/2)	€ 238.544,40
	€ 477.088,80

1° Progetto di divisione con conguagli

Valore della massa Condividenti e quote	Valore di ogni quota	ATTRIBUZIONE DEI BENI					Differenza in più o in meno
		Piano terra	Primo piano	Secondo piano	Terzo Piano	Quarto Piano	
€ 477.088,80							
Curatela fallimento Galeazzo (1/2)	€ 238.544,40	€ 67.488,00	€ 112.298,40			€ 44.631,00	-€ 14.127,00
Lo Bue Filippo (1/2)	€ 238.544,40			€ 121.656,60	€ 131.014,80		€ 14.127,00
	€ 477.088,80						€ 0,00

Le superiori attribuzioni sono meramente fittizie e possono essere invertite.

Nell'ultima colonna sono indicati i conguagli: in rosso avere in compensazione; in blu dare la compensazione.

2° Progetto di divisione con conguagli

Valore della massa Condividenti e quote	Valore di ogni quota	ATTRIBUZIONE DEI BENI					Differenza in più o in meno
		Piano terra	Primo piano	Secondo piano	Terzo Piano	Quarto Piano	
€ 477.088,80							
Curatela fallimento Galeazzo (1/2)	€ 238.544,40	€ 67.488,00		€ 121.656,60		€ 44.631,00	€ 4.768,80
Lo Bue Filippo (1/2)	€ 238.544,40		€ 112.298,40		€ 131.014,80		-€ 4.768,80
	€ 477.088,80						-€ 0,00

Le superiori attribuzioni sono meramente fittizie e possono essere invertite.

Nell'ultima colonna sono indicati i conguagli: in rosso avere in compensazione; in blu dare la compensazione.

3° Progetto di divisione con conguagli

Valore della massa Condividenti e quote	Valore di ogni quota	ATTRIBUZIONE DEI BENI					Differenza in più o in meno
		Piano terra	Primo piano	Secondo piano	Terzo Piano	Quarto Piano	
€ 477.088,80							
Curatela fallimento Galeazzo (1/2)	€ 238.544,40	€ 67.488,00			€ 131.014,80	€ 44.631,00	-€ 4.589,40
Lo Bue Filippo (1/2)	€ 238.544,40		€ 112.298,40	€ 121.656,60			€ 4.589,40
	€ 477.088,80						-€ 0,00

Le superiori attribuzioni sono meramente fittizie e possono essere invertite.

Nell'ultima colonna sono indicati i conguagli: in rosso avere in compensazione; in blu dare la compensazione.

***Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.***

Secondo la Suprema Corte, in tema di divisione giudiziale, l'art. 720 c.c., che disciplina l'ipotesi della non comoda divisibilità di immobili, costituisce una deroga al principio generale posto dall'art. 718 c.c., il quale attribuisce a ciascun coerede il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti con le modalità stabilite dai successivi art. 726 e 727. Ne consegue, che la non comoda divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente accertata la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto strutturale:

- nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento;
- nell'impossibilità, in concreto, di costituire porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo.

Sotto l'aspetto economico – funzionale:

- nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero e nella tangibile menomazione funzionale del bene.

Tutti i beni sono univocamente identificati, tanto catastalmente che urbanisticamente e possono essere attribuiti senza approntare alcun tipo di frazionamento perché indipendenti ed autonomi; d'altra parte sarebbe ingiustificato ed ingiustificabile proporre la ripartizione di una qualunque delle unità immobiliari atteso che le compensazioni in danaro previste nelle superiori ipotesi di attribuzioni sono contenute.

Per altro, gli eventuali frazionamenti avrebbero un costo elevato e determinerebbero una diminuzione del valore rispetto al bene considerato nella sua interezza. Il C.T.U., per quanto sopra argomentato, non considera comodamente divisibile nessuna delle unità immobiliari che, invece, attribuisce alle parti nella loro interezza.

In merito alla seconda parte del quesito ritiene di avere già risposto.

***Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della vigente disciplina urbanistica e degli strumenti urbanistici dei comuni in cui gli immobili sono siti.***

Il Consulente ha esaminato la documentazione catastale e quella urbanistica rilasciata ufficialmente dal Comune (allegato n. 6) comparandola con lo stato dei luoghi. Dal raffronto è emerso:

- che al piano terra, sul retro prospetto, risultano chiuse due porte ed al posto di esse ci sono due finestre; inoltre, che è stata aperta una porta, non indicata nei grafici approvati dal comune, per accedere alla corte esclusiva pertinenziale;
- che al piano terra non figurano due pilastri di forma quadrata che, invece, sono rappresentati nella pianta approvata dal comune, così come un terzo pilastro è disegnato con verso verticale mentre è realizzato con senso orizzontale. Tale problematica è stata affrontata e risolta dall'Ing. Agostino Aglieri Rinella, appositamente nominato dalla S.V.;

- che sul prospetto dell'appartamento di primo piano che si affaccia sulla Via Senna risulta murata una finestra (soggiorno-pranzo) che, invece, figura esistente nella relativa pianta assentita dal comune, mentre due delle tre porte che si aprono sul balcone, invero, sono porte-finestre (cucina e soggiorno-pranzo);
- che sul prospetto dell'appartamento di secondo piano, lato Via Senna, risulta aperta una nuova porta per accedere al balcone (salone), mentre una finestra è stata trasformata in porta (attuale cucinino) ed una preesistente porta in finestra (attuale w.c.);
- che sul prospetto dell'appartamento di terzo piano, lato Via Senna, una finestra che si affacciava sul balcone è stata modificata in porta (attuale cucinino) ed una porta in finestra (attuale w.c.), mentre è stata aperta una porta che non figura nella planimetria approvata (attuale salone);
- che la distribuzione degli spazi interni al piano terra, primo, secondo e terzo piano è parzialmente difforme rispetto a quella indicata nelle piante catastali e nelle piante allegate alla concessione edilizia in sanatoria;
- che sentito il sig. Galeazzo, fallito, questi dichiarava che le anomalie riscontrate non possono ritenersi tali atteso che l'edificio ha sempre avuto questa configurazione e che nessuna modifica è stata da lui apportata, sia esternamente che internamente, nelle more tra il rilascio della concessione edilizia e fino ad oggi. Presumeva che si trattasse di meri errori di rappresentazione grafica compiuti dai tecnici che si sono occupati della pratica di catastazione e della pratica edilizia in sanatoria.

Ogni intervento edilizio consistente nella "modifica dei prospetti" (ossia interventi edilizi che interessano le aperture sulla facciata o sulle pareti esterne come sopra indicato), anche non associato ad altri interventi qualificanti la ristrutturazione edilizia in senso più generale, rientra nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 10 DPR 380/2001 e L.R. 16/2016, art. 5); si deve escludere, conseguentemente, che tale tipo di opere possa fare

parte di quelle classificate di manutenzione straordinaria. Ne deriva che l'esecuzione degli interventi di modificazione dei prospetti richiede il rilascio del permesso di costruire. Segue giurisprudenza:

*- In tema di reati edilizi, l'apertura di una porta al posto di una preesistente finestra necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire, non essendo sufficiente la mera denuncia d'inizio attività poiché si tratta d'intervento edilizio comportante una modifica dei prospetti, in quanto tale non qualificabile come ristrutturazione edilizia "minore" (Cass. pen. Sez. III Sent., 04/12/2008, n. 834).*

Accertate le sopra descritte difformità edilizie, rileva, altresì, che la presente divisione non è identificata "mortis causa", ma "inter vivos". Pur tuttavia, la Corte d'Appello di Palermo con sentenza n. 1169/2016, pubblicata il 16.06.2016 – RG 190/2014, ha ritenuto che l'accesso al condono edilizio, acconsentito dall'art. 40 della L. 47/1985 allorché si tratti di procedure esecutive e concorsuali, è ammesso anche nel caso in cui la curatela fallimentare proceda, mediante un apposito giudizio, alla divisione giudiziale di beni che sono in comproprietà con altri soggetti. Lo scrivente, in allegato n. 8, ha accluso la richiamata statuizione così che il G.U. ne abbia contezza.

I proprietari (curatela fallimentare e/o il sig. Lo Bue Filippo), al fine di sanare le opere abusive esterne prima descritte, al momento ritenute abusive perché in contrasto con le risultanze della Concessione in Sanatoria, a meno che il Giudice non le volesse considerare meri errori grafici al pari di quelli accertati dall'Ing. Rinella per i pilastri del piano terra, potranno presentare istanza ex art. 36 del DPR 380/2001, già art. 13 della L. 47/1985, non prima, però, di essersi accertati di ottenere l'autorizzazione paesaggistica, atteso che quella zona di Bagheria è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ogni attività edilizia che incide sull'aspetto del territorio e su quello dell'estetica degli edifici è subordinato al preventivo rilascio di nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo. Il C.T.U. riporta, di seguito, uno stralcio del D. Leg. 42/2004 ed in particolare degli artt. 164 e 167 che farebbero presumere la

possibilità di regolarizzazione delle dette opere edilizie le quali non determinano, comunque, né aumento di superficie utile, né di volume.

*Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge  
6 luglio 2002, n. 137.*

**Art. 164**

*Comma 4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. **Fuori dai casi di cui all'[articolo 167, commi 4 e 5](#), l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.***

**Art. 167**

*Comma 4. L'autorità amministrativa competente **accerta la compatibilità paesaggistica**, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

*a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*

*b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*

*c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'[articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#).*

*Comma 5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'[articolo 181, comma 1-quater](#), si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*



***Rilevi la conformità dei luoghi ai dati catastali ed alla planimetria catastale ai sensi dell'art. 19 della legge n. 78/2010.***

Al presente quesito ha già risposto nelle pagine precedenti.

Con la speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferitogli, ringrazia il G.U. per la fiducia che gli ha voluto accordare.

Trabia, li 18.07.2018

Il C.T.U.  
Arch. Filippo Zerilli



**Alla presente sono allegati:** I verbali di sopralluogo e gli allegati dal N. 1 al N. 8.

