

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

G. I. Dott. Stefano Sajeva



Procedimento iscritto a n. R.G.



Contro

Ill.mo Giudice Dott. Stefano Sajeva

**NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA RELAZIONE TECNICA
D'UFFICIO DEFINITIVA**

Si rappresenta alla S.V. Ill.ma che nessuna delle parti in causa ha trasmesso note e/o osservazioni critiche alla bozza di relazione che la scrivente ha trasmesso a mezzo pec ai legali costituiti in data 28.05.2020.

Per tale ragione si deposita la relazione di consulenza tecnica esattamente identica alla bozza trasmessa, senza alcuna modifica.

Con osservanza,

Palermo, 30.06.2020

Il CTU

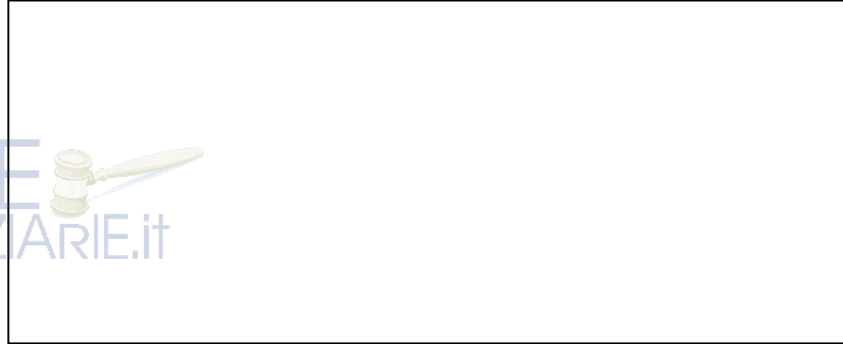
Arch. Antonella Armetta



TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

G. I. Dott. Stefano Sajeva



Ill.mo Giudice Dott. Stefano Sajeva

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO DEFINITIVA

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Antonella Armetta, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5392, con studio in Palermo in via Leonardo Ximenes n. 19 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, nominata C.T.U. dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Palermo Dott. Stefano Sajeva al procedimento iscritto al **R.G. 583/2018** promosso

, all'udienza del 17 dicembre 2019 prestava giuramento di rito ottenendo termine di 60 giorni dall'inizio delle operazioni peritali (fissate per il 20 gennaio 2020) per la trasmissione della bozza della relazione tecnica alle parti; 30 giorni alle parti per trasmettere al ctu le proprie osservazioni e ulteriori 30 giorni al ctu per depositare la relazione finale. Vista la sospensione di tutte le attività peritali stabilite con il D.L. 17.03.2020 "Misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, la scrivente riusciva a trasmettere la bozza di relazione tecnica alle parti solo in data 28.05.2020; nella stessa giornata si depositava una istanza di proroga dei termini e la fissazione di una udienza a breve termine per consentire alle parti di produrre le proprie osservazioni entro 30 giorni, come da termini inizialmente assegnati.



ENUNCIAZIONE QUESITI:

(a) *“ricostruisca in dettaglio – esaminata la documentazione agli atti afferente ai titoli, con tutti gli appropriati riferimenti catastali – il relictum di _____ alla data di apertura della successione (21 novembre 2013), verificandone l'attuale appartenenza alle parti in causa;*

(b) *stimi il predetto asse, con riferimento al valore venale dei beni 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) *descriva dettagliatamente i beni suddetti, dandone rappresentazione grafica e fotografica e verificando, per gli immobili, se gli stessi presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;*

(d) *ove gli immobili presentino delle opere abusive, dopo aver qualificato la tipologia di abuso riscontrato indichi analiticamente le opere necessarie per la loro rimozione e il loro costo attraverso allegazione di apposito computo metrico estimativo;*

(e) *predisponga poi, secondo le quote di legge (art. 566 c.c.), un progetto di comoda divisione dei beni con eventuali conguagli in denaro, tenendo altresì conto, qualora possibile, delle esigenze rappresentante dai convenuti nelle rispettive comparse di costituzione;*

(f) *ove i beni non siano di comoda divisibilità, precisi le ragioni 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;*

(g) *stimi infine il valore locativo degli immobili che compongono la massa ereditaria dalla data di apertura della successione.*

VERBALI E SOPRALLUOGHI:

Come stabilito innanzi al G.I. all'udienza di giuramento, la scrivente ha fissato la l'inizio delle operazioni peritali per il 20 gennaio 2020. Al sopralluogo fissato si presentavano solo l'avv. _____ legale della ricorrente,

_____ nominato ctp per la stessa ricorrente, _____ legale della convenuta _____ . Il sopralluogo veniva svolto come già stabilito. Si ispezionavano i luoghi, si scattavano fotografie e si rilevavano alcune misure. Nel

verbale redatto alla fine del sopralluogo si registrava quanto riscontrato sui luoghi (all. 1).



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO A) RICOSTRUISCA IN DETTAGLIO – ESAMINATA LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI AFFERENTE AI TITOLI, CON TUTTI GLI APPROPRIATI RIFERIMENTI CATASTALI – IL RELICTUM [REDACTED] ALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE (21 NOVEMBRE 2013), VERIFICANDONE L'ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA;

Avendo esaminato la documentazione prodotta agli atti dalle parti in causa ed avendo altresì la effettuato indagini catastali sul *de cuius*.

[REDACTED] la scrivente ha potuto ricostruire il *relictum* dello stesso [REDACTED] alla data di apertura della successione (21 novembre 2013).

Trattasi di quota parte di due unità immobiliari site in Palermo nella via Sferracavallo n. 75 al primo piano di una palazzina a due elevazioni fuori terra.

Il primo appartamento si trova salendo la scala a destra ed è censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 2, p.lla 480, sub. 3, di vani catastali 4,5. **(IMMOBILE A)**

Il secondo appartamento si trova sempre al primo piano, salendo la scala a sinistra ed è censito al NCEU al foglio 2, p.lla 480, sub. 2, di 4 vani catastali. **(IMMOBILE B)**

Va segnalato che il *de cuius*, [REDACTED], era proprietario:

- di una quota pari al 1/2 di sopradetti beni immobili, avendoli acquistati mediante atto *inter vivos*;
- e in quota parte in comproprietà con i figli del restante 1/2 che apparteneva alla moglie [REDACTED], secondo quanto sancito dall'art. 581 del codice civile.

[REDACTED] erano infatti proprietari nella quota di 1/2 ciascuno delle due unità immobiliari sopra menzionate per averle acquistate nei seguenti modi:

La prima unità immobiliare, che chiameremo **IMMOBILE A**, identificata al NCEU foglio foglio 2, p.lla 480, sub. 3, per averlo acquistato dalla figlia, [REDACTED] con atto di compravendita del 23.08.1976, rogato in notar [REDACTED], rep.



SECONDO I VALORI DEL TEMPO DELLA DIVISIONE, E NON DI QUELLO DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE, PERCHÉ GLI INCREMENTI NATURALI E LE DIMINUZIONI VERIFICATE SI MEDIO TEMPORE TORNANO A PROFITTO O A DANNO DELLA COMUNIONE”).

L'asse ereditario si compone di due unità immobiliari. Per la stima del loro valore venale, calcolato ad oggi, cioè al momento della divisione dei beni stessi, si rimanda alla stima dettagliatamente descritta nella risposta contenuta nel quesito F).

QUESITO c) DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE I BENI SUDETTI, DANDONE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA E VERIFICANDO, PER GLI IMMOBILI, SE GLI STESSI PRESENTINO, O MENO, I REQUISITI CHE NE GARANTISCONO LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E NE CONSENTANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ AI SENSI DELLA L. 28.2.85 N. 47 E SUCC. MODIF.;

Le due unità immobiliari che costituiscono il *relictum* di _____ sono due “quartini”, cioè due piccoli appartamenti al primo piano di una palazzina in muratura portante, che fa parte del sistema di edilizia a schiera che si sviluppa lungo la via Sferracavallo, che conduce all'omonimo borgo marinaro, si trova al civico n. 75. L'ingresso alle due unità edilizie è comune e avviene da un portoncino in legno; da qui si accede a una scaletta a unica rampa che conduce al primo piano dove un piccolo pianerottolo immette a destra nell'Immobile A e a sinistra nell'immobile B. La palazzina, che esternamente è intonacata e presenta, soprattutto nella porzione di facciata riguardante l'immobile B, fenomeni di incipiente degrado dovuti alle infiltrazioni provenienti dal terrazzo superiore e dai pluviali. La palazzina presenta diverse problematiche strutturali oltre che fenomeni di degrado vistosi, riscontrabili dall'interno degli appartamenti, come si specificherà meglio in seguito.





Di seguito si descrivono le due unità immobiliari sopra citati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE A (sub. 3):

Dal rilievo metrico effettuato dalla scrivente, che ha palesato alcune difformità rispetto alle risultanze catastali, come meglio specificato nella risposta al quesito D), è emerso che allo stato attuale l'immobile di cui al sub. 3 si compone di: ingresso su piccolo disimpegno, wc, due camere da letto e cucina soggiorno. Dal soggiorno/cucina si accede a un disimpegno che conduce attraverso una scala in muratura, al terrazzo di copertura. **Tale terrazzo risulta catastalmente come pertinenza esclusiva dell'immobile ma in realtà dai titoli di provenienza agli atti si evince che tale attribuzione è stata fatta abusivamente. Di questa circostanza di descriverà meglio nel paragrafo dedicato alle "difformità/abusi riscontrati".** L'appartamento ha due esposizioni verso l'esterno; sulla via Sferracavallo si affaccia il balconcino della cucina/soggiorno mentre le due camere da letto (quella più grande dotata di balcone) si affacciano sulla via Bernardino Masbel.



IMMOBILE A (sub.3) — Rilievo dello stato di fatto attuale All. 4



IMMOBILE A – Rilievo dello stato di fatto attuale terrazzo All.5

L'immobile che si trova in condizioni strutturali precarie, con diverse lesioni nelle murature, presenta anche un imminente pericolo di crollo dei controsoffitti, degli intonaci e di parti dei solai, come la scrivente ha segnalato su ordinanza del G.I. alle autorità competenti in data 22.01.2020 (ALL. 6).

A causa di vistose infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura, infatti, il solaio della cameretta più piccola è interessato dal crollo di controsoffitti e parti di intonaco. In ogni vano dell'immobile sono state altresì riscontrate anche muffe e macchie di umidità consistenti e pericolose per la salute umana. L'immobile di fatto è fatiscente e inagibile e andrebbe immediatamente sgomberato.

Il terrazzo di copertura versa anch'esso in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza. Dall'assenza di manutenzione del terrazzo, dalla sua mancata corretta impermeabilizzazione derivano i problemi infiltrativi a carico di solai e murature dell'appartamento sottostante.



IMMOBILE A – Soggiorno/cucina





IMMOBILE A – cameretta



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IMMOBILE A – Soggiorno/cucina





ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE A – scala che conduce al terrazzo e terrazzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE B (sub. 2):

Il piccolo quartino si trova al primo piano salendo la scala a sinistra, e si compone di piccolo ingresso, tre camere e wc. L'unico balcone prospetta sulla via Sferracavallo. Lo stato d'uso dell'immobile è fatiscente. Sono presenti diverse lesioni strutturali e sono crollati controsoffitti e porzioni di vari solai nella camera principale all'ingresso e nel piccolo wc. L'immobile è con evidenza abbandonato da anni. Anche per questo immobile è stata segnalata ai VV.FF. il pericolo di ulteriori crolli.



IMMOBILE B - Rilievo dello stato di fatto attuale - All. 7

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





IMMOBILE B – Soggiorno su via Sferracavallo





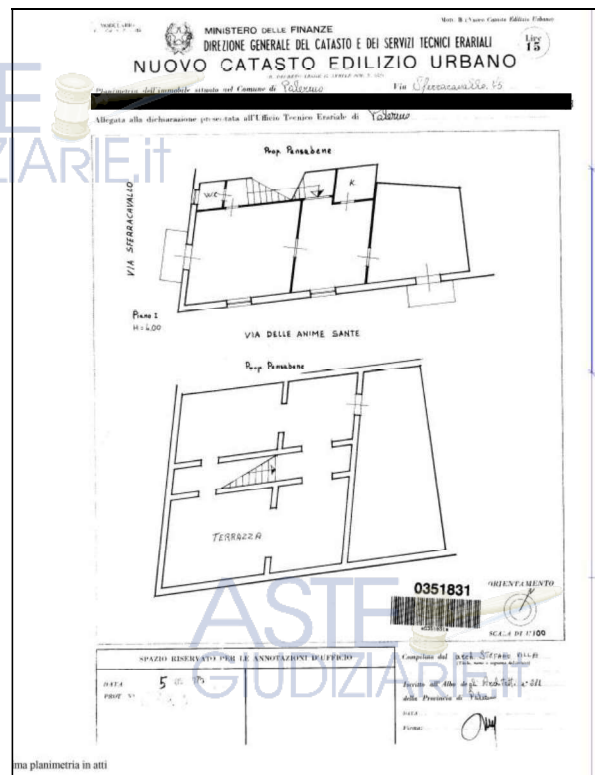
DIFFORMITÀ RILEVANTI AI FINI DELLA commerciabilità dei beni:

Per quanto riguarda **la commerciabilità** dei due immobili va rilevato che: la palazzina di cui fanno parte gli immobili fu costruita ante 1939 (e anzi ante 1935) come testimonia il fatto che i precedenti proprietari,

la acquistarono con un atto di compravendita del 22.02.1936 in notar Punzo, registrato a Palermo il 2.3.1936 al n. 6115, trascritto il 9.3.1936 ai nn. 5460/4288. Al tempo non occorre la licenza edilizia e l'abitabilità.

Le planimetrie catastali esistenti mostrano una situazione di fatto al 1975, cioè lo stato degli immobili al momento della loro acquisizione da parte dei coniugi Lo

Rispetto a quella situazione dai rilievi odierni effettuati dalla scrivente sono emerse delle difformità. Le due unità edilizie sono state oggetto infatti di un frazionamento e fusione realizzati abusivamente, pertanto tali abusi dovranno essere regolarizzati sia a livello edilizio-urbanistico che catastale. Affinchè gli immobili siano commerciabili pertanto sarà necessario sanare gli abusi edilizi esistenti.



Planimetrie catastali del 1975 del sub. 2 e del sub. 3 (all. 8 e all. 9)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il disegno sottostante mostra il frazionamento avvenuto abusivamente con l'inglobamento della scala che dal 1° piano conduce al terrazzo all'interno dell'immobile A e dell'attribuzione del terrazzo di copertura allo stesso immobile A.

Di fatto nei titoli di provenienza agli atti si legge esplicitamente:

-nell'atto di compravendita del 24.11.1975, rep. 24750 racc. 19212 in notar

di Palermo, registrato il 29.11.1975 ai nn. 35262/29129 si legge che *"i due quartini si trasferiscono ai rispettivi acquirenti [...] con la soprastante area e con la terrazza da dividere tra i due quartini ed espressamente con la relativa quota di condominio sull'entrata, sulla scala, sulle fondazioni e muri maestri...."*;

- con l'atto di compravendita del 23.08.1976, rogato in notar _____ di Palermo, rep. 25035 racc. 19463, registrato presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 7.09.1976 ai nn. 28327/24084, la figlia _____

vendeva ai genitori _____ il quartino sub. 3 *"con*

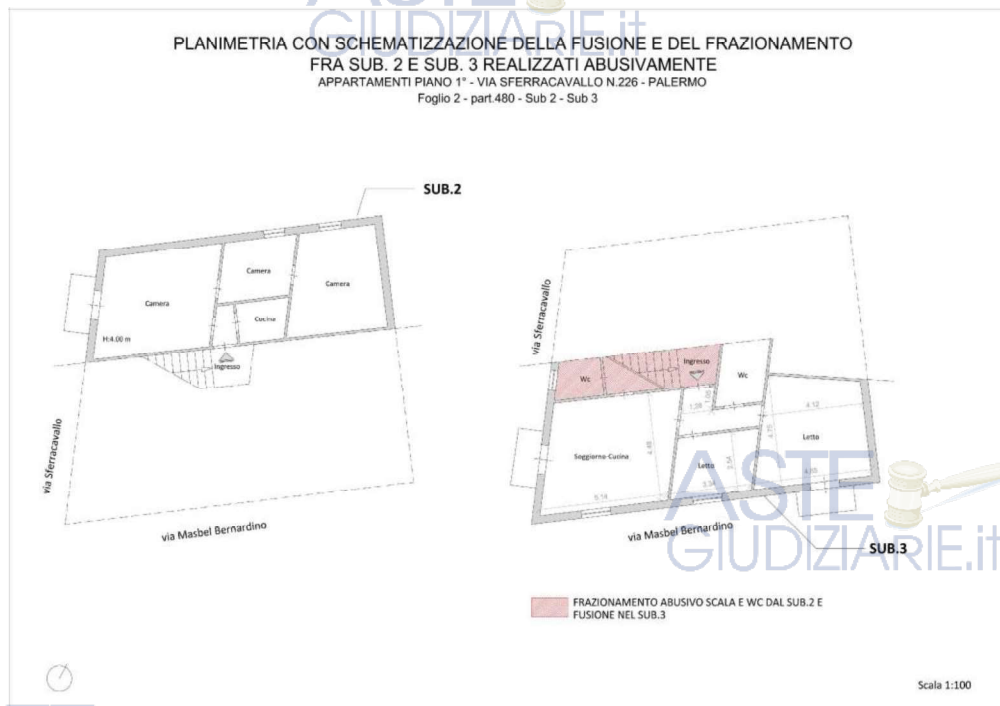
la soprastante area e la terrazza". Chiaramente ci si riferiva alla metà della terrazza

appartenente al sub. 3. Per le ragioni sopra esposte si ritiene che quanto risultante

dalle visure e dalle planimetrie catastali sia una dichiarazione di parte erronea e

abusiva e che dunque lo stato dei luoghi ai fini della commerciabilità vada

riportato allo statu quo ante.



PLANIMETRIA CON FRAZIONAMENTO/FUSIONE ABUSIVI ALL. 10



QUESITO (D) OVE GLI IMMOBILI PRESENTINO DELLE OPERE ABUSIVE, DOPO AVER QUALIFICATO LA TIPOLOGIA DI ABUSO RISCOSTRATO INDICHI ANALITICAMENTE LE OPERE NECESSARIE PER LA LORO RIMOZIONE E IL LORO COSTO ATTRAVERSO ALLEGAZIONE DI APPOSITO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO.

Come specificato sopra, Gli abusi riscontrati riguardano:

1. frazionamento/fusione delle due unità immobiliari con l'inglobamento del piccolo wc e della scala nell'immobile A e attribuzione dell'intero terrazzo di copertura all'immobile A;
2. diversa distribuzione interna dell'IMMOBILE A, dove rispetto alla situazione catastale è stata ricavata una seconda cameretta con la costruzione di due nuovi tramezzi e al posto della cucina è stato ricavato un wc.

Per rimuovere gli abusi o meglio per sanarli, regolarizzando lo stato di fatto attuale occorrerà riaprire il varco di collegamento tra l'immobile A e l'immobile B, restituendo all'immobile B il piccolo wc con antibagno e l'accesso alla scala che conduce al terrazzo soprastante. Il terrazzo, come riportato espressamente nei titoli di provenienza sarà ripartito a metà fra i due quartini.

Il costo per la riapertura del varco del nuovo frazionamento che riporti la situazione dei quartini a quella registrata negli atti di provenienza, viste le problematiche strutturali dell'edificio, andrà preceduto da una indagine tecnica per la valutazione di vulnerabilità sismica (effettuata da un ingegnere strutturista), i cui costi si aggirano approssimativamente intorno agli **6.000 euro + iva e c.p.** Il costo delle opere murarie per la riapertura del varco potrebbe invece forfettariamente aggirarsi intorno ai **2.000,00 euro** (comprensivi di manodopera). Occorrerà quindi presentare una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per regolarizzare sia il frazionamento sia le nuove distribuzioni interne dei due quartini (costo medio circa 2.500 euro di sanzione amministrativa¹ e due DOCFA per la nuova catastazione delle unità immobiliari con la corretta rappresentazione e attribuzione superficiaria del terrazzo (1/2 per ciascun quartino) - costo **104.00 euro** + i costi dell'onorario di un professionista abilitato che presenti le pratiche di SCIA e DOCFA (**4.000,00 euro** circa).

¹ Il calcolo della sanzione varia da 516.00 euro a 5.000 euro circa e viene fatto dagli uffici comunali competenti. In questa sede possiamo calcolare una sanzione intermedia di 2.500 euro a pratica.

Andranno anche ripresentate o rettificate le successioni di [REDACTED] [REDACTED] ed effettuate le volture catastali con le corrette attribuzioni delle quote degli eredi (costo forfettario circa **1.000,00 euro** inclusi i compensi di un tecnico abilitato).

Infine occorrerà considerare ai fini della commerciabilità dei due immobili, la redazione delle S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) il cui costo si aggira attorno ai **4.000,00** le quali dovranno essere precedute dalle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e sanitario (costo circa **3.500 euro**) e dell'APE.

Per le superiori procedure, che comunque dovranno essere discusse con gli Uffici comunali competenti e con la Soprintendenza ai BB.CC.e AA., si calcola un costo forfettario di circa **20.000,00 euro**.

QUESITO E) PREDISPONGA POI, SECONDO LE QUOTE DI LEGGE (ART. 566 C.C.), UN PROGETTO DI COMODA DIVISIONE DEI BENI CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO, TENENDO ALTRESÌ CONTO, QUALORA POSSIBILE, DELLE ESIGENZE RAPPRESENTANTE DAI CONVENUTI NELLE RISPETTIVE COMPARSE DI COSTITUZIONE;

[REDACTED] erano pieni proprietari nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di due unità immobiliari.

Per calcolare le quote spettanti a ciascun erede legittimo, ai sensi dell'art. 566 c.c. si calcoleranno le stesse in **240/240**.

Alla morte della signora [REDACTED] subentravano gli eredi legittimi: il marito e i tre figli, secondo quanto normato dall'art. 581 c.c. Il marito, sig. [REDACTED]

[REDACTED], nella quota di $\frac{160}{240}$ (cioè $\frac{120}{240}$ già di sua proprietà e $\frac{40}{240}$ (cioè $\frac{1}{3}$ della quota della moglie per averlo ereditato da lei).


Ai quattro figli dei signori [REDACTED] e cioè ai signori [REDACTED] andavano le quote di $\frac{20}{40}$ ciascuno (per un totale do $\frac{80}{240}$).

Alla morte del sig. [REDACTED] le quote di piena proprietà dei beni immobili sopradetti andava suddivisa fra i suoi 5 figli, includendo quindi anche la signora [REDACTED], dichiarata figlia del *de cuius* con sentenza n. 1766/13 emessa dal Tribunale di Palermo il 19.01.2013

In tal modo la quota di 160/240 del sig. [redacted] deve essere suddivisa in 5 parti di 32/240 ciascuna.

In questa maniera i figli [redacted] ereditano quote di 52/240 ciascuno (di cui 20/240 già in loro possesso e 32/240 ereditati dal padre) mentre la figlia [redacted] entrerebbe in possesso di una quota pari a soli 32/240.

Essendo defunto il sig. [redacted] la sua quota di 52/240 va distribuita fra gli eredi, cioè fra i quattro figli:

 che ereditano la quota di 13/240 ciascuno.

Il G.I. chiede espressamente al CTU di tenere in conto delle esigenze rappresentate dai convenuti nelle rispettive comparse di costituzione. Nel merito va segnalato che solo la convenuta [redacted], nelle sue memorie ex art. 183 c.p.c. rappresentava la “preferenza di attribuzione”, nel rispetto delle quote spettanti ai coeredi, dell’unità abitativa ubicata al primo piano salendo la scala a destra (IMMOBILE A), da lei goduto e abitato a partire dal 2013 e fino ad oggi.

Tale richiesta non può tuttavia essere soddisfatta perché la signora [redacted] ha un reddito bassissimo, vivendo in condizioni di povertà, né possiede le somme che sarebbero necessarie da un lato a liquidare i coeredi, dall’altro a mettere in sicurezza e rendere abitabile l’immobile, che allo stato attuale versa in uno stato di totale degrado, con pericolo di crolli imminenti di parti del solaio ed è INAGIBILE.

I beni immobili rientranti nell’asse ereditario non sono del resto in alcun modo comodamente divisibili trattandosi di due piccoli appartamenti che non si prestano a





essere frazionati né alcuno degli eredi è nelle condizioni economiche di rilevarli liquidando le restanti quote agli eredi sopra specificati.

Per tale ragione si ritiene che l'unica possibilità per dividere gli immobili fra i legittimi eredi sia la vendita degli stessi e la conseguente divisione del denaro ricavato, al netto delle spese necessarie alla commerciabilità dei beni, secondo le quote sopra stabilite.

QUESITO (F) OVE I BENI NON SIANO DI COMODA DIVISIBILITÀ, PRECISI LE RAGIONI 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.

Poiché gli immobili del *relictum* di _____ non sono comodamente divisibili in natura perché trattasi di due piccoli appartamenti che non si prestano ad alcun tipo di frazionamento, si procederà di seguito alla stima del loro attuale valore di mercato, cioè del valore al momento della divisione dei beni, come stabilito dalla **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”*.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nel caso specifico l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del “più probabile valore di mercato”, cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato**. Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe. L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.



È evidente che la stima dei valori di mercato, giacchè oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti (tra parentesi quadre sono riportate le valutazioni relative all'immobile de quo):

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti [*urbanizzato / buoni*]
- contesto ambientale ed economico-sociale [*mediamente qualificato*]
- condizioni di mercato [*in recessione*]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:*

- anno di costruzione [*ante 1935*]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [*muratura portante / scarso*]
- livello estetico e qualità architettonica [*buona*]
- livello di piano, esposizione, luminosità [*piano primo / buona/buona*]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [*si vedano i dati di seguito*]
- razionalità distributiva degli spazi [*scarsa*]
- servizi ed impianti tecnologici [*scarsa*]
- finiture [*scarse*]
- pertinenze [*nessuna*]
- destinazione d'uso e capacità di reddito [*abitazione/media*]

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:



Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agazia del Territorio - OMI. Dagli annunci di compravendita consultati presso agenzie immobiliari della zona (campione di 20 prezzi relativi ad appartamenti della zona limitrofa alla via Sferracavallo) si evince che i prezzi medi unitari proposti per la vendita sono compresi fra 700.00,00 euro/mq e 1.200,00. Tali prezzi sono quelli appunto proposti dalle agenzie o dai privati ma che sono suscettibili di notevoli riduzioni in sede di compravendita reale. Va rilevato infatti che i prezzi reali, cioè quelli delle vendite concretamente concretizzati nella zona per immobili di caratteristiche analoghe al bene da stimare sono notevolmente inferiori rispetto a quelli proposti inizialmente. Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2019, nella zona OMI "E11" zona SUBURBANA Sferracavallo Paese - Baia del Corallo, i valori per abitazioni economiche oscillano tra 690,00 €/mq e 1.000,00 €/mq (vedi All. 11).

Pertanto, sulla base del sopralluogo effettuato presso gli immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'edificio in generale, che è scarso, presentando sia problemi strutturali sia notevoli degradi e crolli dovuti alle infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura, considerata la inagibilità dei luoghi e l'assenza di qualsiasi rifinitura nonché degli impianti tecnologici, ma anche delle caratteristiche di pregio come la zona in cui esso è ubicato, della vicinanza a servizi e infrastrutture di collegamento tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, **e tenuto soprattutto conto che dalla stima finale si deterranno le spese forfettariamente calcolare per rendere commerciabili gli immobili,** si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.000,00 €/mq).

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 “Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri” e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2².

Determinazione del parametro α :

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato³.

² Secondo tale norma la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici utili calpestabili;
 - 100% delle superfici divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici portanti interne e perimetrali.
- Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;*

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10 % dei giardini di ville e villini....”,

... in particolare della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (attuali A/7 e A/8), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Le misure saranno arrotondate per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/1998).

³ In particolare:

- **il coefficiente “a”** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le “esternalità” che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del

Calcolo del parametro S (superficie commerciale):

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, la superficie commerciale dell'**IMMOBILE A:** sito in Palermo, via Sferracavallo n. 75, identificato al N.C.E.U. foglio 2, p.lla 480, sub. 3, risulta pari a **mq 84**, così calcolati:

superficie utile mq 62,10

superficie commerciale mq 73,10

superficie commerciale terrazzo di copertura al 50% = mq 21.87* / 2= 10.93 (che si arrotondano in **11 MQ**)

totale superficie commerciale immobile A = **73.10 + 11 = 84, 10 (arrotondati a 84 MQ)**

(* la superficie utile calpestabile non residenziale del terrazzo di copertura è pari a 123,20 mq di cui 110 adibiti a terrazzo scoperto e mq 13.20 costituiti da un piccolo locale di sgombero con altezza variabile da mt 0.90 a mt. 2.15 circa. Per il calcolo della superficie commerciale si è ponderata la superficie al 35% per i primi 25 mq e al 10% per la restante superficie e il 35% per la zona di sottotetto non abitabile).

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

Si ha quindi:

- $V1 = M \times S \times \alpha$

dove M = €/mq 1.000,00;

S = mq 84

$\alpha = 0.9$

$V1 = 1.000,00 \times 84 \text{ mq} \times 0.9 = \text{€ } 75.600,00$

territorio.

- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- **il coefficiente "d"** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, fra cui il contesto urbano e socio economico in cui si trova, nonché quello edilizio, ma anche le condizioni generali dell'immobile, il suo stato d'uso e le sue dotazioni impiantistiche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$\alpha = a+b+c+d = 0,30+0,30+0,20+0,10 = 0,9$

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, la superficie commerciale dell'**IMMOBILE B**: sito in Palermo, via Sferracavallo n. 75, identificato al N.C.E.U. foglio 2, p.lla 480, sub. 2, risulta pari a **mq 80**, così calcolati:

superficie utile mq 50,50

superficie commerciale mq 57,88 (che si arrotondano a 58 mq)

superficie commerciale terrazzo di copertura al 50% = mq 21.87* : 2 = mq 10.93 che si arrotondano in **11 MQ**

superficie commerciale immobile A = **MQ 58 + 11 = 69 MQ**

(* la superficie utile calpestabile non residenziale del terrazzo di copertura è pari a 123,20 mq di cui 110 adibiti a terrazzo scoperto e mq 13.20 costituiti da un piccolo locale di sgombero con altezza variabile da mt 0.90 a mt. 2.15 circa. Per il calcolo della superficie commerciale si è ponderata la superficie al 35% per i primi 25 mq e al 10% per la restante superficie e il 35% per la zona di sottotetto non abitabile).

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

Si ha quindi:

$$- \quad V1 = M \times S \times \alpha$$

dove M = €/mq 1.000,00;

$$S = \text{mq } 69$$

$$\alpha = 0.9$$

$$V1 = 1.000,00 \times 69 \text{ mq} \times 0.9 = \text{€ } 62.100,00 \text{ (arrotondabili in } 62.000,00 \text{ euro)}$$

IMMOBILE A.

VALORE FINALE: Il più probabile valore di mercato dell'immobile A è di € 75.600,00 (settantamilaseicentoeuro).

IMMOBILE B.

VALORE FINALE: Il più probabile valore di mercato dell'immobile B è di € 62.000,00 (sessantaduemilaeuro).

Tali valori devono essere decurtati delle spese necessarie a rendere commerciabili i beni, calcolati forfettariamente in 20.000 euro. Considerando quindi la media di 10.000 euro in meno ad immobile, l'immobile A potrebbe essere venduto a circa 65.000 euro e l'immobile B a circa 52.000 euro.

Il valore totale della massa ereditaria potrebbe quindi essere valutato in 117.000,00 euro.

QUESITO (G) STIMI INFINE IL VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI CHE COMPONGONO LA MASSA EREDITARIA DALLA DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE.

Per calcolare il valore locativo degli immobili che compongono la massa ereditaria a far data dall'apertura della successione (cioè dal 21.11.2013) e fino ad oggi, considerati i valori di locazione desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni di tipo economico si ha che: (vedasi **allegato 12**)
dal 01.01.2013 al 31.12.2013 - 1° semestre 2013 valori di locazione compresi tra 2,8 e 3,7 (€/mq mese) - per il 2° semestre 2013 valori di locazione compresi tra 2,8 e 3,7 (€/mq mese);

dal 01.01.2014 al 31.12.2014 - 1° semestre 2014 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,5 (€/mq mese) - per il 2° semestre 2014 valori di locazione compresi tra 2,5 e 3,4 (€/mq mese);

dal 01.01.2015 al 31.12.2015 - 1° semestre 2015 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese) - per il 2° semestre 2015 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese);

dal 01.01.2016 al 31.12.2016 - 1° semestre 2016 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese) - per il 2° semestre 2016 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese);

dal 01.01.2017 al 31.12.2017 - 1° semestre 2017 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese) - per il 2° semestre 2017 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese);

dal 01.01.2018 al 31.12.2018 - 1° semestre 2018 valori di locazione compresi tra 2,6 e

3,6 (€/mq mese) - per il 2° semestre 2017 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese);

dal 01.01.2019 al 31.12.2019 - 1° semestre 2018 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese) - per il 2° semestre 2017 valori di locazione compresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese);

Per il primo semestre 2020 i valori di locazione si assumono gli stessi valori del 2° semestre 2019 ompresi tra 2,6 e 3,6 (€/mq mese)

Si è considerata pertanto una media fra i valori più bassi delle quotazioni Omi dal 2013 al 2020 (cioè tra 2,6 e 3,6 = $6,2/2 = 3,1$) e quelli più alti nello stesso periodo (cioè tra 2,8 e 3,7 = $6,5/2 = 3,25$) ottenendo una oscillazione di valori tra 3,10 e 3,25 €/mq. **Facendo la media si giunge a un valore di 3,17 €/mq.**

In tal modo:

IMMOBILE A:

3,17 €/mq x 84 mq dell'immobile A = € 266, 25 euro mese (che si arrotondano in € 266,00 al mese.

Dal dicembre 2013 ad oggi, maggio 2020, il periodo di occupazione dell'immobile A è pari a 7 anni e 6 mesi, cioè **a 89 mensilità.**

Stimando un valore di locazione di circa € 266.00 euro al mese x 89 mesi = **€ 22.344, 00**

IMMOBILE B:

3,17 €/mq x 69 mq = 218,73 (arrotondabili in € 219,00 al mese)

Dal dicembre 2013 ad oggi, maggio 2020, il periodo di occupazione dell'immobile A è pari a 7 anni e 6 mesi, cioè **a 89 mensilità.**

Stimando un valore di locazione di circa € 219,00 euro al mese x 89 mesi = **€ 19.491,00**





Sulla base delle superiori stime, **nell'ipotesi in cui gli immobili riuscissero a essere venduti alla cifra sopra stimata** di 117.000,00 euro (totali, per entrambi) e dividendo tale cifra in 240/240 si ha $117.000 / 240 = € 487,50$ che sarebbe il valore di UNA QUOTA.

Le quote di ripartizione fra gli eredi sarebbero quindi di:



Si ribadisce che, le superiori ripartizioni sono solo ipotetiche, essendo suscettibili di variazioni al rialzo o al ribasso a seconda di quanto ricavato dalla vendita effettiva degli immobili.

Per la quota spettante alla sig.ra _____ che dal 2013 abita e gode dell'immobile A, nel caso in cui il G.I. dovesse stabilirlo, dovrà essere detratto il valore di locazione sopra stimato dal 2013 a oggi pari a € 22.344, 00.

Si allegano alla presente relazione tecnica:

- All. 1 - verbale del sopralluogo del 20.01.2020;





Ringraziando per la fiducia accordata e ritenendo di aver chiarito adeguatamente quanto richiesto, si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.



Palermo, 28.05.2020

Il CTU incaricato

Dott. Arch. Antonella Armetta

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Armetta", is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text "Arch. ANTONELLA ARMETTA n° 5392" and "Ordine degli Avvocati del Tribunale di Palermo". Below the signature and stamp is the logo "ASTE GIUDIZIARIE.it" with a gavel icon.

