

**TRIBUNALE DI PATTI**

**Sezione Civile**

**CAUSA CIVILE N° 1066/2023 R.G.**

**GIUDIZIO DI DIVISIONE**

**Data giuramento:** 18/07/2024  
**Termini di consegna:** entro il 20/12/2024  
**Data prossima udienza:** 21/01/2025  
**Giudice Istruttore:** Dott.ssa MICHELA AGATA LA PORTA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Il C.T.U.**

**dott. ing. Nicola LEMBO**



## TRIBUNALE DI PATTI

Relazione di consulenza tecnica di ufficio nella causa civile n° 1066/2023 R.G. del giudizio di divisione nell'ambito della procedura

).

Giudice Delegato: Dott. Sergio Rossetti

Curatore Fallimentare: Dott. Carmine Cozzolino

Avvocato difensore: Avv. Matteo Grando

Giudice Istruttore: Dott.ssa Michela Agata La Porta.

Il Giudice, della Sezione Civile del Tribunale di Patti, con ordinanza del 6 giugno 2024, ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Lembo Nicola l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

- 1. dire se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 e successive modifiche, nonché i requisiti di conformità di fatto alle risultanze catastali di cui all'art.29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n.47.;*
- 2. descrivere anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 3. dire se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti 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. predisporre un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli;*



## **Indice**

1.	Premessa.	pag. 3
2.	Operazioni e sopralluoghi del C.T.U.	pag. 5
3.	Descrizione e valutazione dei beni in comunione.	pag. 6
3.1	Il criterio di stima ed i coefficienti correttivi.	pag. 6
3.2	L'abitazione di Via Garibaldi 34 a Gioiosa Marea.	pag. 7
3.3	I terreni in c.da S.Filippo di Gioiosa Marea.	pag. 16
4.	Divisibilità dei beni e progetto divisionale	pag. 20
5.	Risposte ai quesiti e conclusioni.	pag. 22

## **Allegati**

- A. Verbale delle operazioni peritali.
- B. Comunicazioni alle parti.
- C. Documentazione catastale (planimetria e visure).
- D. Onorario e spese.



# 1. PREMESSA.



## 2. OPERAZIONI E SOPRALLUOGHI DEL C.T.U.

Come comunicato alle parti via PEC, il giorno 12/10/2024 alle ore 9:00 il sottoscritto iniziava le operazioni peritali presso l'immobile di Via Garibaldi 34 a Gioiosa Marea.

Si è proceduto ad una completa ricognizione degli ambienti interni, scattando numerose fotografie ed eseguendo gli opportuni rilievi metrici. Successivamente il sopralluogo è proseguito presso i terreni di contrada S.Filippo dove lo scrivente non è stato accompagnato per l'impossibilità dei fratelli a lasciare l'appartamento. Tuttavia il sottoscritto è giunto sui luoghi percorrendo in salita una strada comunale che si diparte dal Torrente Zappardino senza però raggiungere le particelle oggetto di stima in quanto arrivati al bivio che porta sui luoghi, il transito è stato interrotto dalla presenza di sterpaglie che non consentivano un accesso sicuro neanche a piedi.

È stato redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.



### 3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IN COMUNIONE.

I beni immobili costituenti l'asse ereditario dei *de cuius* sono di seguito elencati:

1. Appartamento ad uso civile abitazione sito al quarto piano di Via Giuseppe Garibaldi n.34 di Gioiosa Marea identificato al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 913 sub. 12, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 140 mq.
2. Terreni siti in c.da S.Filippo (o Calitù) identificati al Catasto Terreni al foglio 21:
  - part. **284**, are 5,80 vigneto classe 3;
  - part. **313** are 13,00 pascolo arborato classe 1;
  - part. **316** are 0,42 seminativo arborato classe 2;
  - part. **317** are 1,40 fabbricato diruto, senza reddito;
  - part. **380** are 9,80 seminativo arborato classe 3;
  - part. **594** are 1,20 orto irriguo classe 2;
  - part. **595** are 1,60 orto irriguo classe 2;
  - part. **600** are 37,40 seminativo arborato classe 2;

Nella presente perizia si valuteranno i beni suddetti con riferimento all'attualità.

#### 3.1 Il criterio di stima ed i coefficienti correttivi.

Il metodo con cui è stata effettuata la stima dei beni immobili (in particolare dell'appartamento) è quello cosiddetto sintetico-comparativo che consiste nel mettere in relazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare, con quelle di altri immobili simili ricadenti nella medesima zona, ed oggetto di recenti compravendite. Al valore medio di mercato della zona dove ricadono tali immobili, ricavato sulla base delle indicazioni avute dalle agenzie immobiliari più importanti, dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e sulla base dell'esperienza maturata dallo scrivente, si applicano i dovuti coefficienti correttivi per arrivare al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Tali correttivi tengono conto della vetustà, dell'orientamento, dell'esposizione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di



finiture, della funzionalità degli ambienti interni e del rischio sismico correlato alla tipologia costruttiva.

### 3.2 L'abitazione di Via Garibaldi 34 a Gioiosa Marea (foglio 5 part. 913 sub.12)

L'appartamento occupa la porzione Ovest del quarto piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra sito a Gioiosa Marea in Via Garibaldi n.34.



*Fotografia 1: edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di stima*

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n.21 del 04.04.1968, con struttura intelaiata in cemento armato e solai in cemento armato e laterizi con copertura piana. È stata autorizzata l'abitabilità per tutti gli appartamenti dell'edificio come attestato dal certificato del 12.07.1969.



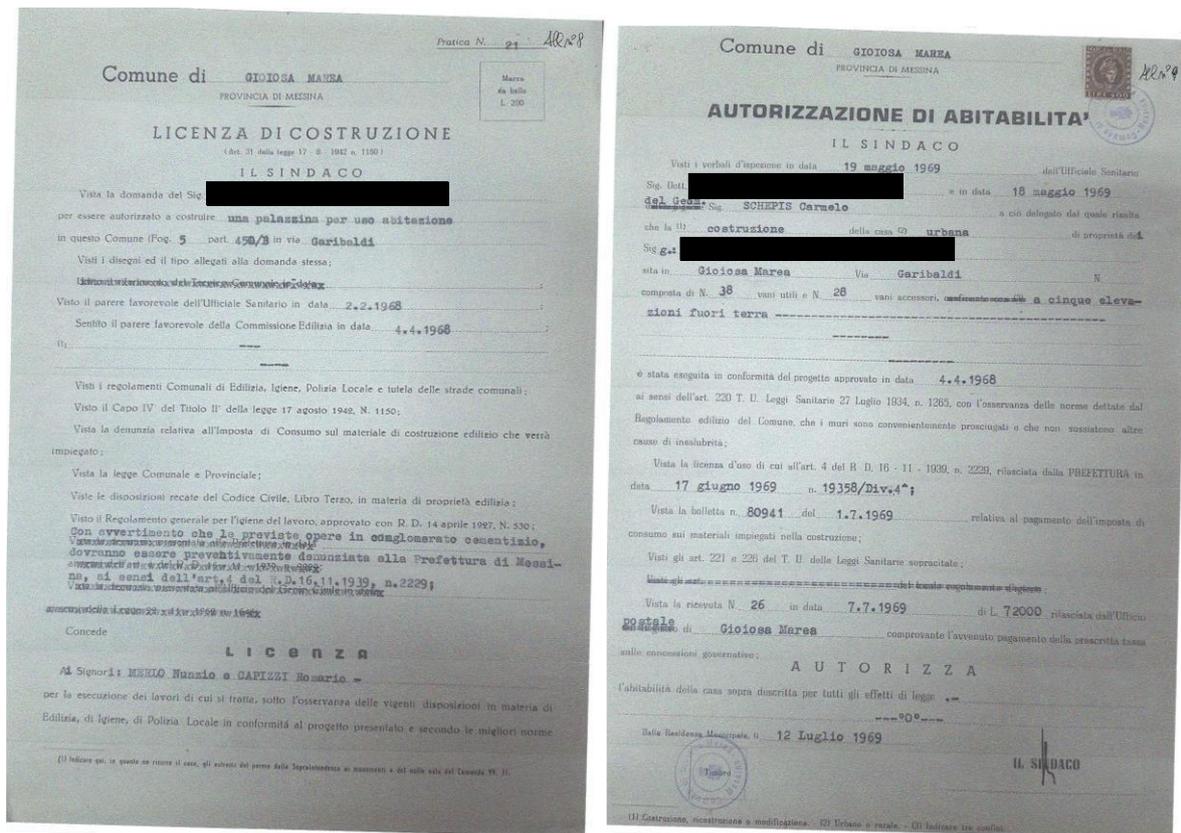


Figura 2: licenza edilizia e certificato di abitabilità

L'ampio ingresso dell'appartamento consente di accedere agevolmente al salone, alla cucina e ad un ripostiglio. Superato l'ingresso, un corridoio disimpegna bene tre camere da letto e due bagni. Dal salone, dalla cucina e da due delle tre camere da letto è possibile fruire di un ampio balcone che consente la visuale sul mar Tirreno e le isole Eolie.

L'immobile ha un pavimento in piastrelle di segato di marmo fatta eccezione per la cucina e i bagni dove è presente un pavimento in piastrelle di monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con tapparelle in pvc e le porte interne in legno tamburato montate su imbotti metallici a murare. Gli ambienti sono tutti sufficientemente areati ed illuminati e l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Non si hanno notizie certe in merito agli impianti idrico ed elettrico che si presume siano quelli dell'epoca di costruzione o ristrutturati ante Legge 46/1990 pertanto si considerano come a norma e funzionanti. Non è presente nessun impianto di riscaldamento ma solo dei climatizzatori a split isolati in salone e camere da letto.



L'appartamento occupa una superficie lorda di mq. 140 a cui vanno aggiunte le superfici commerciali dei balconi pari a mq. 12 (37/3), ottenendo quindi una superficie complessiva di **mq. 152**.

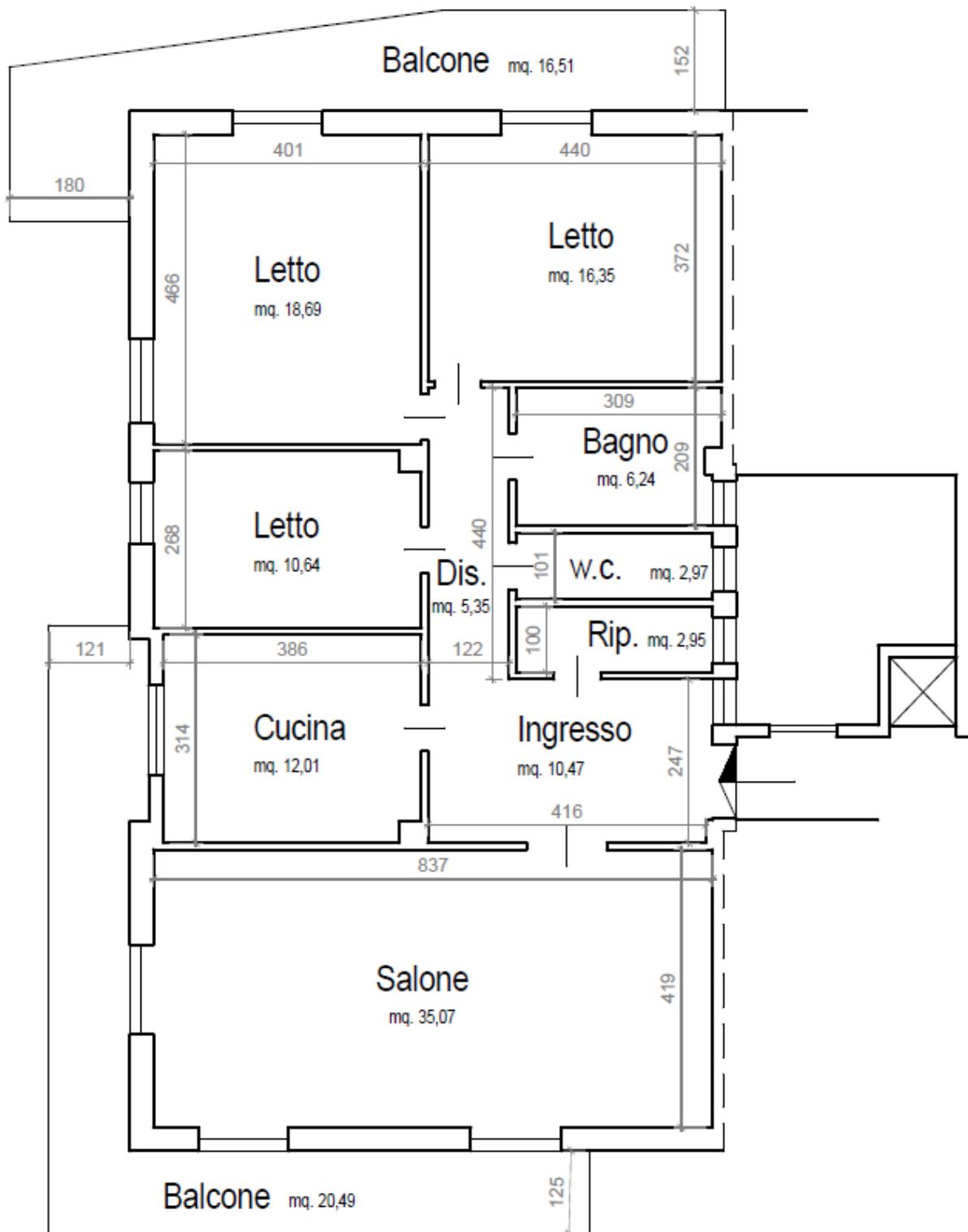
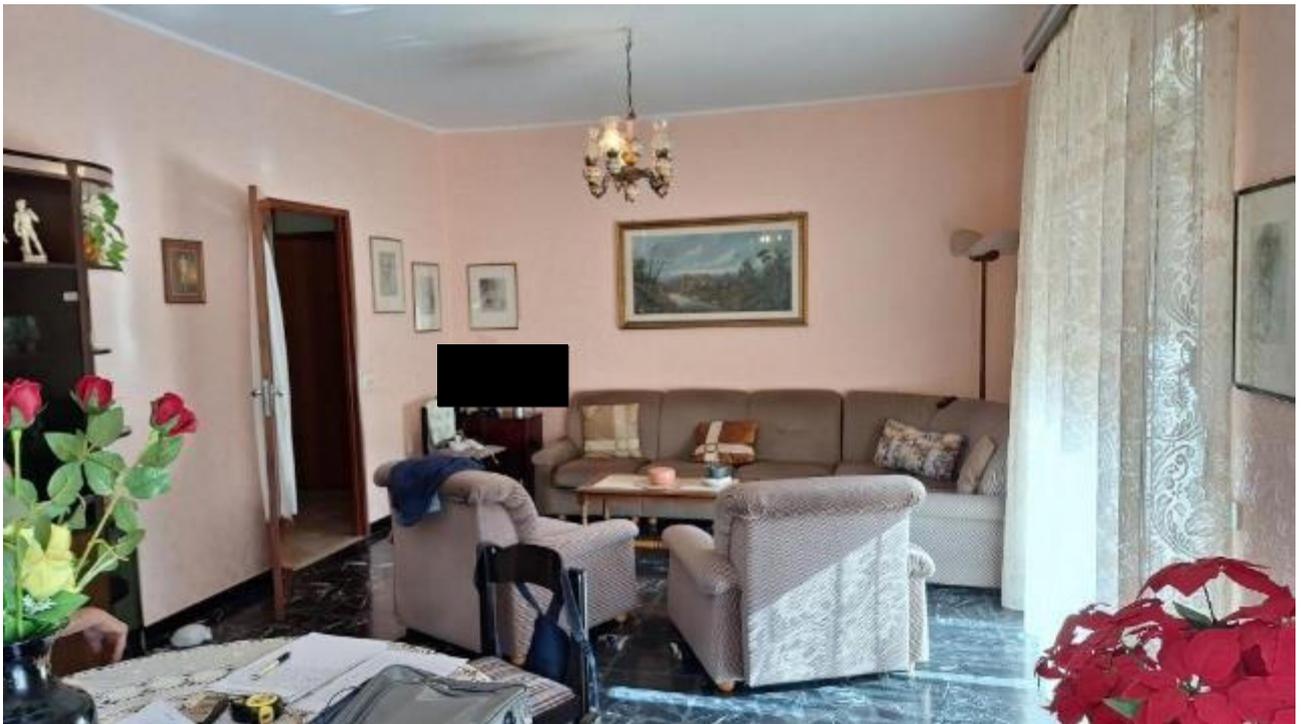


Figura 3 – Planimetria dell'appartamento (rilievo dal vero)





*Fotografia 4: Ingresso*



*Fotografia 5: Salone*





*Fotografia 6: Disimpegno-corridoio*



*Fotografia 7: Cucina*



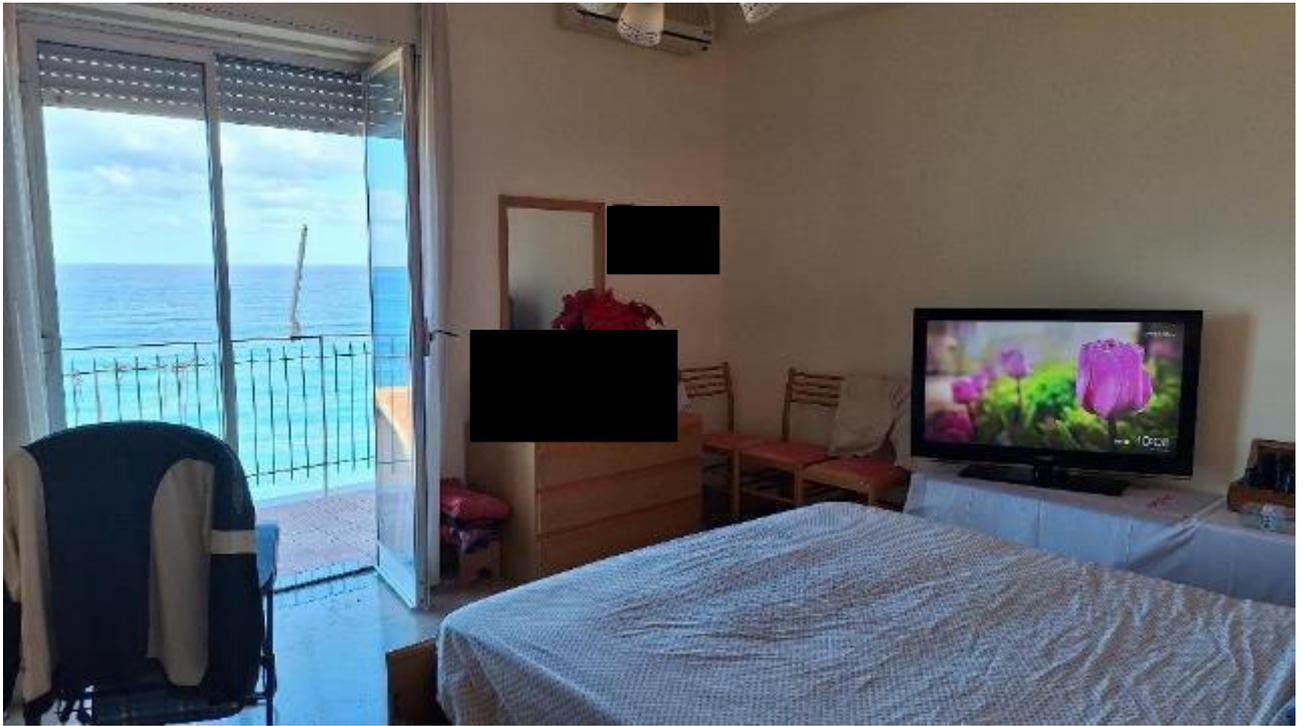


*Fotografia 8: Camera da letto piccola*



*Fotografia 9: prima camera da letto matrimoniale*





*Fotografia 10: seconda camera da letto matrimoniale*

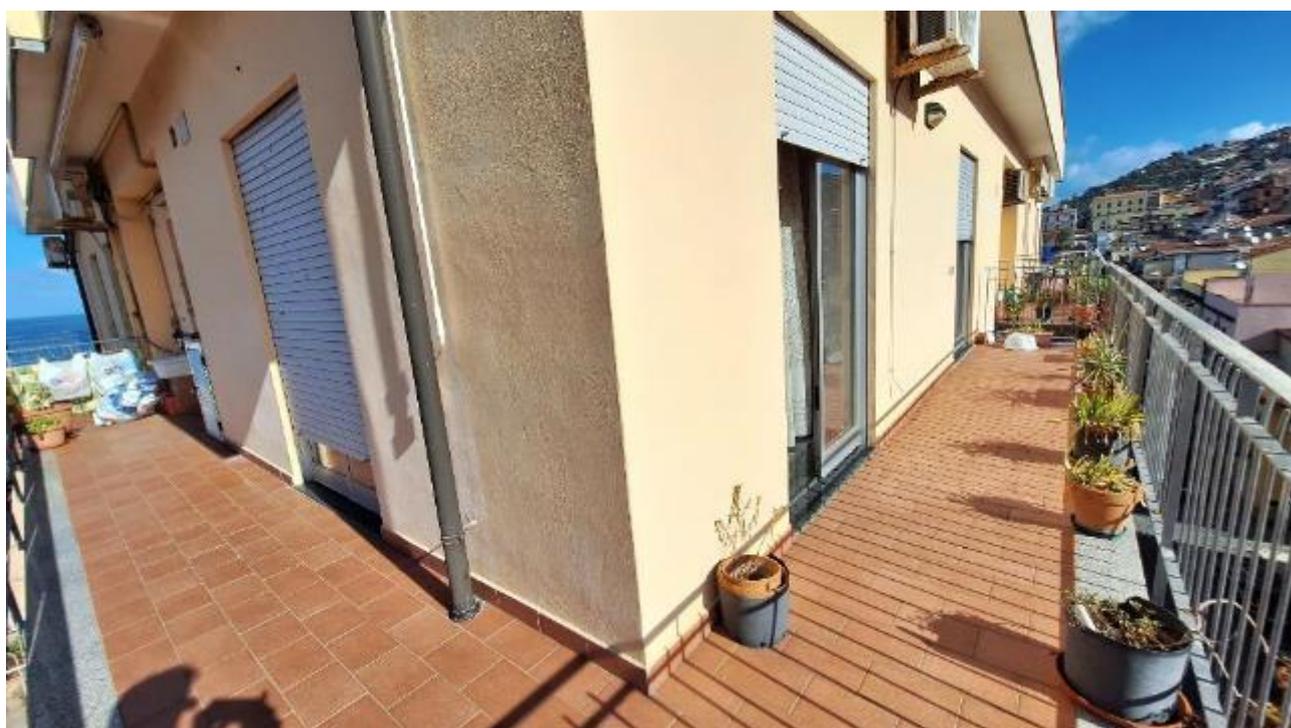


*Fotografia 11: bagno principale*





*Fotografia 12: bagno secondario e ripostiglio*



*Fotografia 13: balconi*



Il più probabile valore di mercato si ottiene partendo dalla quotazione degli immobili residenziali nuovi e con caratteristiche medie presenti nella zona ed oggetto di recenti compravendite. Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che monitora tutti gli atti di compravendita degli immobili, si ricava un range decisamente ampio e soprattutto poco significativo dei valori commerciali validi ai fini della stima (min € 870 - max € 1250 al mq.). Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente presso le agenzie immobiliari cittadine, i valori in zona per immobili nuovi, all'attualità, si aggirano intorno ad € 1500/mq. considerato anche il panorama unico che si gode del Mar Tirreno ed i servizi presenti in zona tipiche di una cittadina turistica. Si parte dunque da tale prezzo unitario, ridotto però del 30% visto il tempo trascorso dalla costruzione (anno 1968 circa), ossia da € 1050 al mq.

Al valore così ottenuto viene decurtata una percentuale del 5% per via dell'orientamento a Nord di due camere da letto penalizzate d'Inverno poiché non ricevono calore diretto dal sole e dell'orientamento ad Ovest di una camera da letto, cucina e parte del salone penalizzati sia nei mesi estivi, quando il sole riscalda l'appartamento sino al tramonto, che d'inverno, in quanto l'appartamento non riesce a catturare l'apporto gratuito dei bassi raggi solari provenienti da Sud.

Un'altra riduzione del 2% si applica poiché l'appartamento si trova al quarto piano e le spese condominiali per pulizia scale e manutenzione ascensore sono più esose rispetto ad un appartamento standard dei piani intermedi.

Un'ultima decurtazione del 5% va operata poiché l'appartamento è privo di un impianto di riscaldamento.

Il valore dunque è:  $1050 \cdot 0,95 \cdot 0,98 \cdot 0,95 = 928,67 \cdot 152 \text{ mq} = € 141.158,22$

Che si può ragionevolmente arrotondare ad € 141.000,00

L'appartamento in questione presenta una difformità rispetto al progetto approvato in sede di rilascio della licenza edilizia del 1968: la parete esterna del vano cucina è stata spostata verso l'esterno di circa 50 cm. aumentandone la superficie utile.



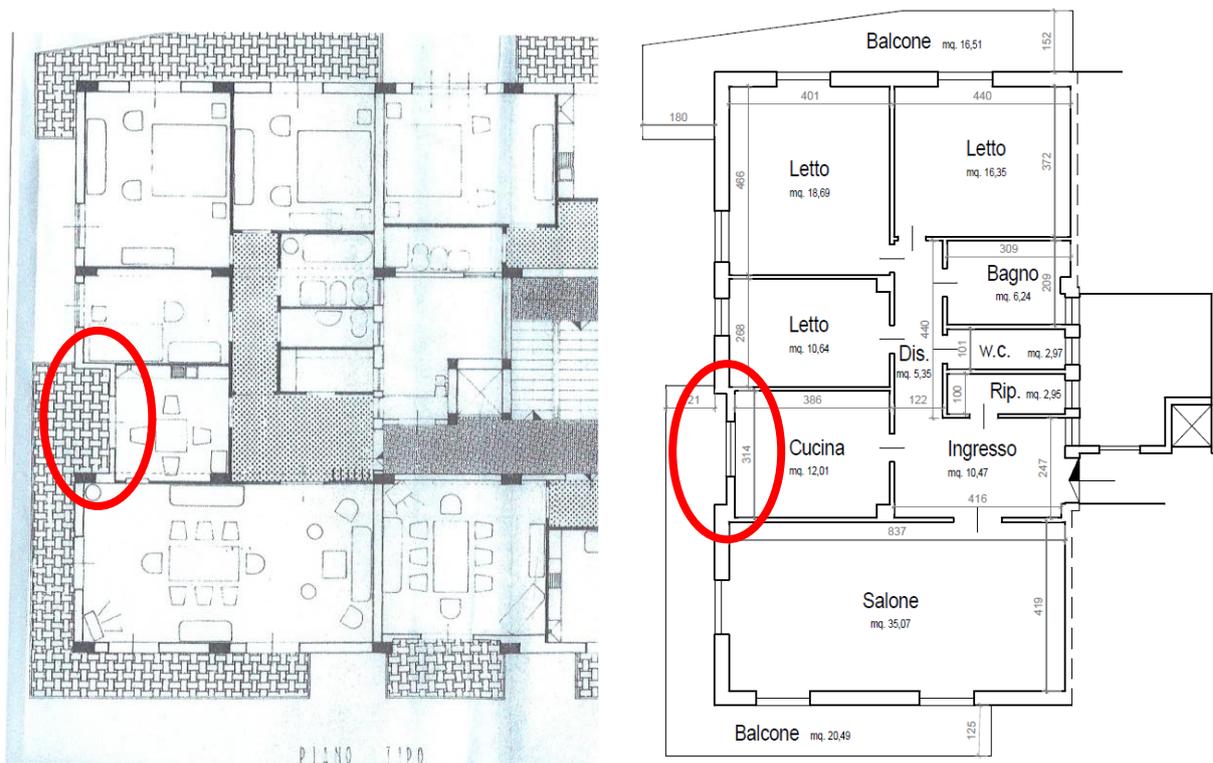


Figura 14 – Confronto tra la planimetria di progetto e quella dello stato di fatto.

La regolarizzazione urbanistica di tale difformità può essere ottenuta mediante una pratica di SCIA/Permesso di costruire in sanatoria da presentare all'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Marea. Le spese necessarie per la regolarizzazione della predetta difformità ammontano complessivamente a circa € 8.000,00

Il valore effettivo pertanto è ottenuto per differenza:

$$V = 141.000,00 - 8.000,00 = \text{€ } 133.000,00$$

### 3.3 I terreni in c.da S.Filippo di Gioiosa Marea (foglio 21 part. 284-313-316-317-380-594-595-600)

Al terreno si accede risalendo la strada che costeggia il torrente Zappardino e poi svoltando a sinistra percorrendo in salita la strada di Contrada Mangano. Dopo una serie di tornanti si arriva al bivio verso contrada S.Filippo (o Calitù) che attualmente risulta impraticabile anche a piedi in quanto ricoperta di sterpaglie e macchia mediterranea.





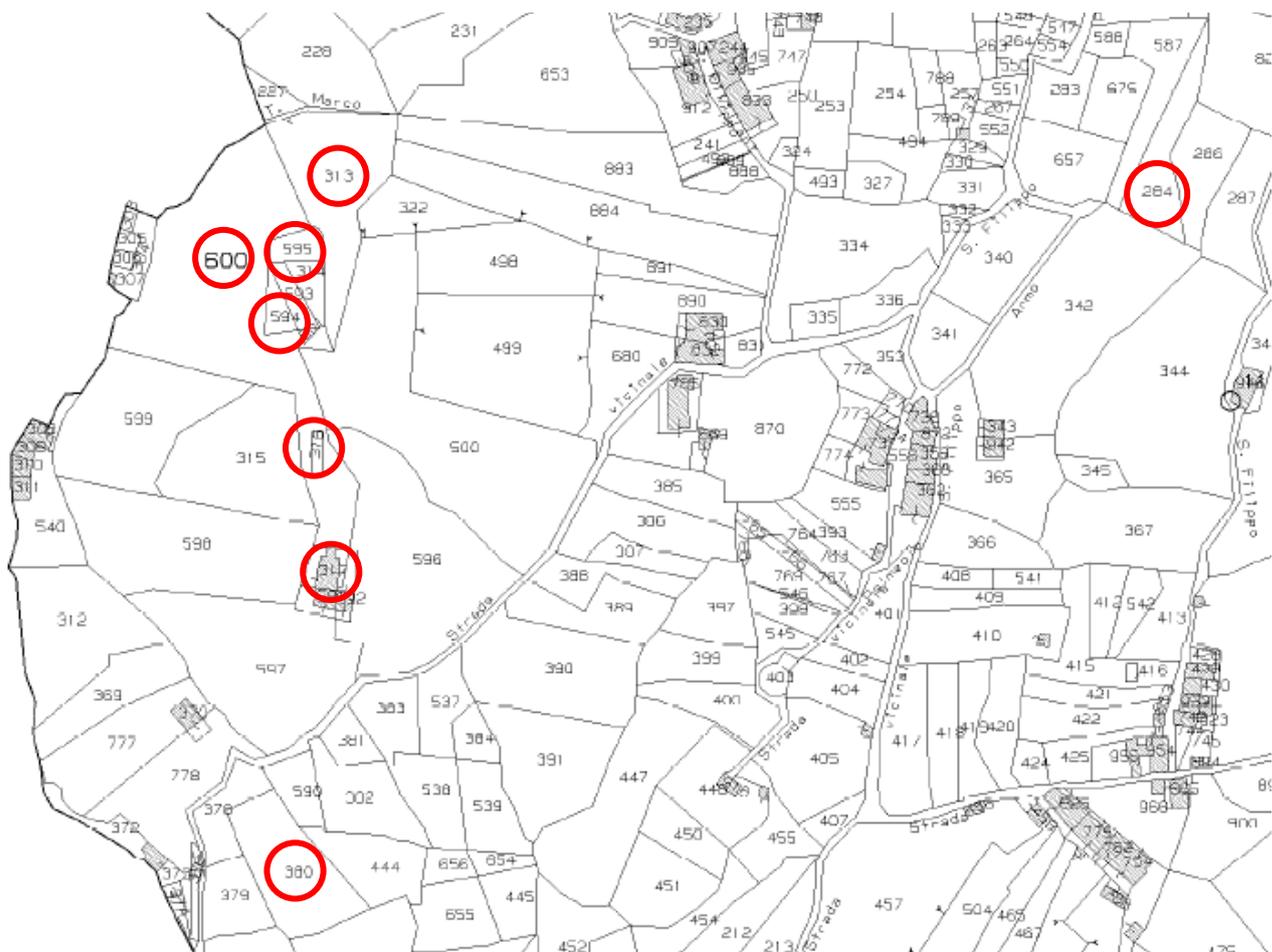
*Fotografia 15: bivio per contrada S.Filippo (o Calitù)*



*Fotografia 16: strada di accesso ai terreni impervia.*

Il terreno, distribuito su 8 particelle con una superficie complessiva di mq. 7062, è incolto ed abbandonato da anni così come riferito dai fratelli Calabria in occasione del sopralluogo.





*Figura 15 – Estratto di mappa 21 e le 8 particelle di terreno oggetto di stima.*

Il terreno può diventare appetibile prevalentemente per i proprietari terrieri limitrofi che vogliono ampliare il proprio fondo. A seguito di colloqui informali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa Marea in occasione del sopralluogo si è appurato che i terreni oggetto di stima ricadono nel PRG vigente in “zone agricole e non urbanizzate e delle frazioni, borgate e case sparse” con parte della particella 600 ricadente in zona di fascia di rispetto boschiva. Secondo la revisione del PRG adottata dal commissario ad acta n.1 del 16.01.2020, i terreni oggetto di stima ricadono in “zona E1 agricola” con parte della particella 380 in fascia di rispetto boschivo ed all’interno della fascia di vincolo per faglia e parti delle particelle 313 e 600 in fascia di rispetto dei corpi idrici.



Da indagini di mercato esperite in zona presso gli operatori immobiliari, i valori unitari per terreni simili per destinazione d'uso, posizione, esposizione e giacitura hanno prezzi modesti e variabili da 1 euro a 5 euro al mq.

Per il terreno in questione, considerati la posizione rispetto ai centri abitati limitrofi, l'accesso difficoltoso e la giacitura con inclinazione elevata è possibile attribuirgli un valore di 2 euro al mq. pertanto, il valore è:

$$V = 7062 \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.124,00$$

Valore che si può ragionevolmente arrotondare ad **€ 14.000,00**



#### 4. Divisibilità dei beni e progetto divisionale

Per l'appartamento è stato condotto uno studio per una possibile divisione in due unità immobiliari. Tuttavia, sebbene potenzialmente fattibile, la divisione comporterebbe dei costi elevati per via della realizzazione di una nuova cucina e di un nuovo bagno, la demolizione degli attuali bagni per consentire l'accesso al secondo alloggio, la demolizione e la realizzazione di nuovi tramezzi.

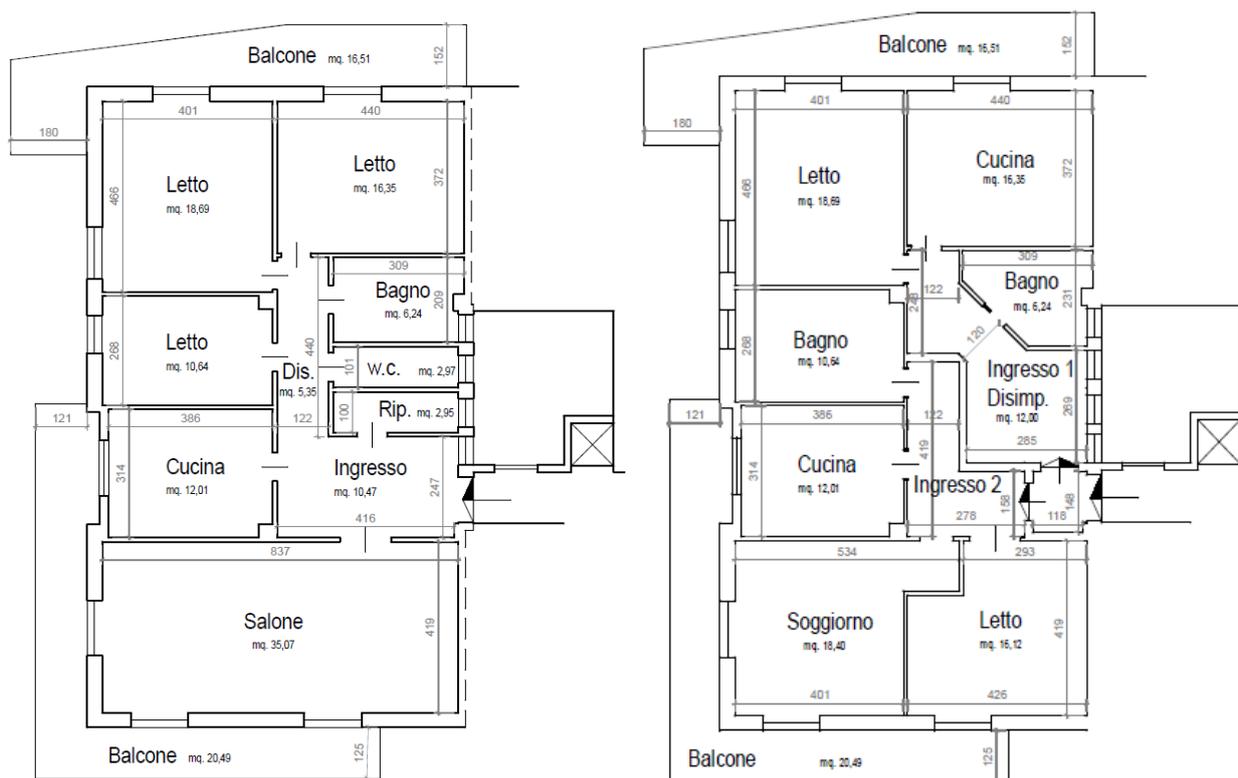


Figura 16 – Planimetria attuale ed ipotesi di possibile frazionamento in due unità immobiliari.

Queste modifiche implicano lavorazioni rilevanti. La nuova cucina ed il nuovo bagno, da realizzare al posto di due attuali camere da letto, devono allacciarsi alle colonne di scarico condominiali con demolizione preliminare di pavimenti e massetti di sottofondo. Una nuova cucina ed un nuovo bagno necessitano inoltre di nuovi impianti idrici, elettrici e del gas, nuovi massetti, pavimenti e rivestimenti. Anche la semplice realizzazione dei tramezzi deve essere preceduta dal passaggio dai cavidotti o tubi a pavimento degli impianti. Inoltre, il frazionamento dell'appartamento in due alloggi, secondo le moderne disposizioni legislative,



deve prevedere la realizzazione di due impianti termici separati (impianto termico oggi assente) completi di generatore di calore, tubazioni di mandata e ritorno e radiatori terminali. Pertanto, sebbene l'immobile sia sufficientemente grande da consentire una potenziale realizzazione di due mini appartamenti, l'incidenza economica è rilevante ed è paragonabile al 40-50% del valore dell'appartamento attuale.

I terreni invece sono facilmente divisibili poiché suddivisi in 8 particelle anche se per il loro modesto valore e per il fatto che ricadono nella medesima zona si prestano ad essere ricompresi in uno solo dei due lotti di divisione.

Alla luce di quanto sopra descritto l'unica possibilità di progetto divisionale è quella di costituire due lotti così costituiti:

**Lotto 1:** Abitazione di Via Garibaldi n. 34 con valore al netto delle spese: € 133.000,00

**Lotto 2:** Terreni in c.da S.Filippo con valore pari ad € 14.000,00

Il valore complessivo degli immobili è pari quindi ad € 147.000,00.

La metà del valore complessivo ammonta ad € 147.000,00 : 2 = € 73.500,00 pertanto l'assegnatario del lotto 1 dovrà versare all'assegnatario del lotto 2 un conguaglio pari a:

Conguaglio: € 73,500,00 - € 14.000,00 = **€ 59.500,00**



## 5. RISPOSTE AI QUESITI E CONCLUSIONI.

Con la presente CTU sono stati descritti gli immobili oggetto di divisione individuandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di addivenire al più probabile valore di mercato.

Per l'abitazione di Via Garibaldi 34 a Gioiosa Marea è stato effettuato un rilievo fotografico ed un rilievo metrico di tutti gli ambienti interni e delle pertinenze esterne, al fine di determinare l'effettiva superficie commerciale. L'unità immobiliare (come l'intero fabbricato che la ospita) è stata costruita con regolare licenza edilizia del 1968 ottenendo l'autorizzazione per l'abitabilità nel 1969. È stata riscontrata tuttavia una difformità di tipo urbanistico (sanabile) tra quanto riportato nella planimetria dello stato di fatto e quella del progetto associata alla licenza edilizia. Dunque, a meno della difformità da regolarizzare, l'immobile è in regola con la normativa urbanistica e presenta i requisiti che ne consentono la commerciabilità.

Per i terreni (di natura agricola) non si è proceduto ad un rilievo fotografico in quanto l'accesso ai fondi era interdetto da sterpaglie e macchia mediterranea. Tuttavia, con l'automobile si è giunti al bivio con il sentiero pedonale parzialmente ostruito, da dove è stato possibile intravedere per grandi linee la zona di interesse percependone lo stato conservativo, la giacitura e l'esposizione.

L'unico progetto divisionale fattibile è il seguente:

**Lotto 1:** Abitazione di Via Garibaldi n. 34 con valore al netto delle spese: € 133.000,00

**Lotto 2:** Terreni in c.da S.Filippo con valore pari ad € 14.000,00

l'assegnatario del lotto 1 dovrà versare un conguaglio in denaro pari ad € 59,500,00

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti del Giudice Istruttore, il C.T.U. rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o successive analisi.

*Messina li 26 novembre 2024*

**Il C.T.U.**

**dott. ing. Nicola LEMBO**

