

PROCEDIMENTO CIVILE n° 543/12

PROMOSSO DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

1. INTRODUZIONE

La sottoscritta Ing. Lo Bianco Cinzia in data 22 Maggio 2013 è stata nominata CTU dall'III.mo Giudice Dott. Andrea S. Romito nel procedimento civile n. 543/12 promosso dal sig. [REDACTED] è stata convocata per giorno 1 aprile 2014 per il giuramento di rito.

In detto giorno la scrivente prestava giuramento di rito davanti al Giudice Dott. Marco A. Pennisi e veniva incaricata dallo stesso di esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati. Contestualmente, venivano attribuiti alla scrivente un termine di giorni sessanta (60) dall'inizio delle operazioni peritali per la trasmissione della relazione di consulenza tecnica via PEC alle parti nonché l'anticipo di € 300.00 posto a carico di parte attrice.

Pertanto la sottoscritta invia alle parti lettera raccomandata tramite Posta Elettronica Certificata - come da accordi presi in fase di giuramento - in cui si comunica l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 5 Maggio 2014 alle ore 10.00 sui luoghi di causa siti in Aidone.

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 - Cell. 334.3101517

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Con ordinanza del 22 Maggio 2013 il Giudice Dott. Andrea S. Romito ha posto alla sottoscritta CTU i seguenti quesiti:

- 1) *descriva i beni mobili ed immobili oggetto di causa e, con riferimento a questi ultimi, acquisita – ove non già in atti – certificazione ipotecaria e catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini e dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;*
- 2) *specifichi se i beni immobili sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;*
- 3) *effettui la stima del valore dell'intero compendio all'attualità;*
- 4) *predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli.*

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta tramite lettera raccomandata via PEC inviata alle parti in data 12 Aprile 2014 ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali previste per giorno 5 Maggio 2014 alle ore 10.00 sui luoghi di causa.

Pertanto in quella data la sottoscritta si è recata sui luoghi, insieme all'Ing. Giuseppe Lombardo – collaboratore regolarmente autorizzato - dove ha incontrato l'Avv. Tiziana Mirci e il

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

[REDACTED], insieme a loro, ha proceduto al sopralluogo sia dell'immobile sito in via Raffiotta 24 ad Aidone sia del terreno sito in c.da Parco poco distante dal paese. A conclusione dei sopralluoghi ha steso il seguente verbale di cui l'originale viene riportato in "Allegati".

TRIBUNALE DI ENNA
INIZIO OPERAZIONI PERITALI
VERBALE

L'anno 2014 il mese di maggio il giorno 5 la sottoscritta Ing. Cinzia Lo Bianco si è recata – insieme con il suo collaboratore autorizzato Ing. Giuseppe Lombardo – sui luoghi di causa siti in Aidone. Alle ore 10,00 si incontra in via [REDACTED] con i quali ci si è recati presso il fabbricato sito in via Raffiotta n° 24. Si è provveduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'edificio. In seguito ci si è recati insieme presso i terreni siti in c.da [REDACTED] alla CTU la planimetria catastale dei terreni. Inoltre il sig. Colomba consegna € 300,00 al CTU come acconto disposto dal Giudice.

La CTU chiude alle ore 11.00 le operazioni peritali.

L.c.s.

[REDACTED] firmato

[REDACTED] firmato

[REDACTED] firmato

[REDACTED] firmato.

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

QUESITO 1

Descriva i beni mobili ed immobili oggetto di causa e, con riferimento a questi ultimi, acquisita – ove non già in atti – certificazione ipotecaria e catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini e dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia

Come appreso dagli atti i beni immobili oggetto di causa sono:

1. **terreno** sito nel Comune di Aidone c/da Parco, censito al N.C.T. Del Comune di Aidone al foglio 75, part. 166
2. **fabbricato rurale** sito nel Comune di Aidone c/da Parco, censito al N.C.T. Del Comune di Aidone al foglio 75, part. 167
3. **terreno** sito nel Comune di Aidone c/da Parco, censito al N.C.T. Del Comune di Aidone al foglio 75, part. 168
4. **terreno** sito nel Comune di Aidone c/da Parco, censito al N.C.T. Del Comune di Aidone al foglio 75, part. 169
5. **terreno** sito nel Comune di Aidone c/da Parco, censito al N.C.T. Del Comune di Aidone al foglio 75, part. 169

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

6. **fabbricato** sito nel Comune di Aidone via Raffiotta n. 24, censito al N.C.E.U. del Comune di Aidone al foglio 78. part. 4486
7. **fabbricato** sito nel Comune di Aidone via Senatore Camerata n. 38. censito al N.C.E.U. del Comune di Aidone al foglio 78, part. 4498.

Infine i beni mobili sono:

8. **Buono Fruttifero Postale** emesso dall'Ufficio Postale di Aidone di valore pari ad € 10.000.00
9. **Deposito Postale** su conto corrente n. 93338432 con saldo pari ad € 5.558.27.

DESCRIZIONE TERRENI

I terreni sono posti tutti in c.da Parco, a pochi chilometri dal centro abitato di Aidone. Sono facilmente raggiungibili e poco distanti dalla sede stradale dalla quale però non si apre alcun accesso diretto. Tutti i terreni di cui trattasi ad oggi risultano incolti, lasciati al libero pascolo, quindi saturi di vegetazione spontanea. Tutti presentano una spiccata pendenza pertanto non di facile ed immediata coltivazione. Tra tutte le particelle menzionate ne esiste una, la part. 167, che indica la presenza di un fabbricato rurale, del quale, però, la sottoscritta ha potuto constatare solo la presenza dei resti; infatti si tratta ormai solo di un rudere sul quale la vegetazione ha preso il sopravvento.

CONFINI

Attraverso ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Enna si è potuto verificare le proprietà dei terreni confinanti che sono le seguenti:

– p.lla 205, confinante con le p.lle 168 e 16

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

[REDACTED]

-p.lla 165, confinante con le p.lle 166 e 16

[REDACTED]

- p.lla 164, confinante con le p.lla 166,

[REDACTED]

-p.lla 102, confinante con le p.lla 166 e 168,

produzione della cellulosa da eucalipto”.

o o o

DESCRIZIONE FABBRICATI

I fabbricati oggetto di causa sono due ma, in realtà, essi sono internamente collegati, pertanto danno consistenza ad un unico immobile che infatti, per quanto appreso, era interamente abitato dal

[REDACTED]

Si tratta di un fabbricato in muratura, inserito nel tessuto urbano storico del paese di Aidone. L'ingresso principale si apre su via Raffiotta e porta direttamente ad un vano ampio e luminoso dal quale si accede da una parte ad un cucinino (senza finestra) con annesso wc che prende luce ed aria da via Raffiotta, dall'altra attraverso una porta si accede ad un pianerottolo che disimpegna sia un vano (part. 4496) che si apre su un terrazzino dal quale si accede alla parallela via Senatore Camerata, sia una scala in muratura che porta al piano primo. La scala sbarca in un vano luminoso che si affaccia sul suddetto terrazzino e dal quale si accede ad altri due vani regolarmente illuminati e areati. L'abitazione presenta finiture essenziali, qualche volta anche pressapochiste un tempo tollerate, oggi non più, soprattutto per tutto ciò che attiene l'impianto elettrico che è integralmente

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

da rifare perchè decisamente non a norma. Gli infissi sono in legno in uno stato che va dallo scadente al sufficiente a seconda il vano, dotati di vetro semplice e senza guarnizioni. Si tratta certamente di infissi a bassa tenuta al vento e al freddo/caldo. L'impianto dei termosifoni è presente unitamente ad una caldaia; tutte le stanze sono dotate di termosifoni. I pavimenti sono in ceramica nel vano di ingresso, cucinino e bagno, marmettoni nella stanza che si affaccia sul terrazzo su via Senatore Camerata, marmo nelle scale e graniglia nei tre vani al primo piano. Solo nei pavimenti in ceramica si è notata qualche lesione.

Al piano terra si è riscontrata, nei muri, la presenza di umidità da risalita tipica della tipologia costruttiva. I soffitti sono "a volte" al piano terra, mentre sono piani al piano primo. Il prospetto esterno su via Raffiotta è intonacato anche se nelle parti basse sono evidenti i segni della umidità di risalita; il prospetto esterno su via Senatore Camerata, invece, non è intonacato.

Infine, dal punto di vista strutturale al piano terra non sono state notate lesioni di alcuna sorta nella muratura, né su quella esterna, né su quella interna. Al piano primo, invece il più piccolo dei tre vani presenta delle lesioni sulla muratura, in vari punti sia su muro esterno che su muro interno. Tali lesioni devono essere attenzionate e "ricucite" per garantire la sicurezza dell'intero edificio.

CONFINI

Attraverso ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Enna si è potuto verificare le proprietà confinanti che sono le seguenti:

- p.lla 4492

- p.lla 4487 sub 2 intesta [redacted] a risulta
aggraffata alle p.lle 4486 sub 5, 4487 sub 2, 4491 sub 2 e 4492 sub 2;

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

- p.lla 4496 sub [redacted]
usufruttuario; la p.lla risulta aggraffata alla p.lla 4498 sub 7;
- p.lla 4496 sub 3 intestat [redacted]
usufruttuario; la p.lla risulta aggraffata alla p.lla 4498 sub 8;
- p.lla 4500 sub 1 intesta [redacted]
[redacted]
[redacted]
(nuda proprietà per 42/45);
- p.lla 4500 sub 2 [redacted]
1000/1000);
- p.lla 4508 sub 1 risulta, da visura catastale, un bene comune non censibile.

Per quanto riguarda le certificazioni ipotecaria e catastale estratte dagli uffici competenti si riporta quanto acquisito nel fascicolo "Allegati" posti in calce alla presente relazione.

REGOLARITÀ URBANISTICA FABBRICATI

La documentazione catastale dei fabbricati riporta come data di presentazione della planimetrie il 28/12/1939, quindi i fabbricati stessi sono assolutamente legittimi poiché la data di costruzione è antecedente alla Legge 1150/1942 che dà l'incipit alle licenze edilizie.

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

QUESITO 2

Specifichi se i beni immobili sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo.

Riguardo la divisibilità dei beni secondo le quote ereditarie di tutti gli eredi, di cui si è acquisita conoscenza dalla successione ereditaria posta agli atti, essendo numerosi gli eredi e di conseguenza irrisorie le quote ereditarie (4 eredi con quota 9/54, 2 eredi con quota 6/54, 6 eredi con quota 1/54) in rapporto ai beni ereditati si ritiene economicamente infruttuoso oltre che, soprattutto per l'abitazione, tecnicamente improponibile dividere le proprietà tra tutti e dodici gli eredi.

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

QUESITO 3

Effettui la stima del valore dell'intero compendio all'attualità.

CRITERIO di VALUTAZIONE del BENE

La scrivente, al fine di determinare il prezzo di stima del valore degli immobili di cui sopra, ritiene più aderente alla realtà scegliere **come criterio di stima quello sintetico-comparativo a prezzi unitari di mercato**. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita dei beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati nella zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o simili al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto, è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha svolto sui luoghi approfondite indagini, compulsando operatori economici del settore ed altri addetti ed ha potuto accertare che i prezzi di mercato da assumere per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di causa, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche oscillano fra i seguenti valori:

- 1) Abitazioni civili di tipo economico – stato conservativo normale – siti in Aidone – zone limitrofe alla zona centrale di via Cavour, via Garibaldi, via Minolfi.....€ 500,00 ÷ 700,00 al mq

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

Relazione di consulenza

- 2) Terreni, siti in comune di Aidone, coltura: pascolo€ 1.850,00 all'ettaro
3) Terreni, siti in comune di Aidone, coltura: pascolo arborato.....€ 2.770,00 all'ettaro

VALUTAZIONE IMMOBILE 1

Poiché si tratta di un pascolo avente estensione pari a ha 1.03.20 la valutazione è pari a

$$1.03.20 \text{ ha} \times 1.850,00 \text{ €/ha} = 1.909,20 \text{ €}$$

dove 1.03.20 ha é la superficie che si legge dalla visura catastale

VALUTAZIONE IMMOBILE 3

Poiché si tratta di un terreno catastalmente suddiviso in pascolo avente estensione pari a ha 0.18.84 e pascolo arborato avente estensione pari a ha 0.10.96 la valutazione è pari a

$$0.18.84 \text{ ha} \times 1.850,00 \text{ €/ha} = 348,54 \text{ €}$$

$$0.10.96 \text{ ha} \times 2.770,00 \text{ €/ha} = 303,59 \text{ €}$$

dove 0.18.84 e 0.10.96 ha é la superficie che si legge dalla visura catastale

VALUTAZIONE IMMOBILE 4 e 5

Poiché si tratta di un terreno catastalmente suddiviso in pascolo avente estensione pari a ha 0.08.21 e pascolo arborato avente estensione pari a ha 0.16.09 la valutazione è pari a

$$0.08.21 \text{ ha} \times 1.850,00 \text{ €/ha} = 151,89 \text{ €}$$

$$0.16.09 \text{ ha} \times 2.770,00 \text{ €/ha} = 445,69 \text{ €}$$

dove 0.08.21 e 0.16.09 ha é la superficie che si legge dalla visura catastale.

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

VALUTAZIONE IMMOBILI 6 e 7

Considerato:

- che l'immobile di cui trattasi è in uno stato di conservazione medio-basso per quanto descritto in precedenza
 - che l'immobile si trova in una zona prossima al centro del paese
 - che l'immobile è dotato di ampi vani tutti finestrati quindi ben illuminati e areati
- la valutazione è pari a

$$116,80 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 58.400,00 \text{ €}$$

Sommando le stime suddette si ottiene:

$$1.909,20 + 348,54 + 303,59 + 151,89 + 445,69 + 58.400,00 =$$

61.558,91 €

Riguardo l'immobile di cui al punto 2, corrispondente alla p.lla 167 del foglio 75, catastalmente identificato come fabbricato rurale, altro non è che un rudere ormai totalmente invaso da arbusti. Pertanto ad oggi non ha alcun valore se non quello di dare la possibilità di ricostruire l'edificio stesso secondo la preesistente volumetria e sagoma. In ogni caso l'eventuale intervento costituirebbe nuova opera a tutti gli effetti.

o o o

Aggiungendo a tale valore di stima degli immobili (terreni e abitazione) al buono postale fruttifero di € 10.000,00 e alla somma depositata su conto corrente postale pari a € 5.558,00 si ottiene un valore totale del patrimonio del de cuius pari a € 77.116,91.

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

QUESITO 4

*Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando
gli eventuali conguagli*

Tenendo conto che il totale del compendio risulta essere pari a € 77.116,91, essendo le quote ereditarie calcolate in 54esimi, si è calcolata la 54esima parte che risulta essere pari a € 1.428,09. Quindi tecnicamente occorrerebbe riuscire a ottenere n°4 quote da 9/54 pari a € 12.852,82 (cioè 1.428,09 x 9), n°2 quote da 6/54 pari a € 8.568,55 (cioè 1.428,09 x 6) e infine n° 6 quote da 1/54 pari a € 1.428,09.

Poichè gli immobili sono, per quanto già detto in precedenza, indivisibili tra i dodici eredi si è pensato di proporre la seguente ipotesi di divisione del patrimonio ereditato:

– si divide secondo le quote di diritto il buono postale fruttifero del valore di € 10.000,00 e si ottengono le seguenti ripartizioni: 4 quote da € 1.666,66 spettanti agli eredi 9/54; 2 quote da € 1.111,11 spettanti agli eredi 6/54; 6 quote da € 185,19 spettanti agli eredi 1/54;

– si divide secondo le quote di diritto la somma pari ad € 5.558,27 depositata sul conto corrente postale n° 93338432 intestato al *de cuius* e si ottengono le seguenti ripartizioni: 4 quote da € 926,38 spettanti agli eredi 9/54; 2 quote da € 617,59 spettanti agli eredi 6/54; 6 quote da € 102,93 spettanti agli eredi 1/54;

– si vendono a terze persone i terreni e si ripartiscono secondo le quote ereditarie i ricavati dalle vendite. Partendo dalla stima effettuata dalla sottoscritta si potrebbe avere la seguente

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517

Relazione di consulenza

ripartizione: 4 quote da € 526,48, 2 quote da € 350,99 + 6 quote da € 58,50;

- si vende a terze persone anche la casa e si ripartiscono secondo le quote ereditarie i ricavati dalle vendite. Partendo dalla stima effettuata dalla sottoscritta si potrebbe avere la seguente ripartizione: 4 quote da € 9733,33, 2 quote da € 6.488,88, 6 quote da € 1.081,48.

Così facendo agli eredi 9/54 spettano in totale € 12.852,85; agli eredi 6/54 spettano in totale € 8.568,57; agli eredi 1/54 spettano in totale € 1.428,10.

È chiaro che se uno degli eredi volesse acquistare o la casa o i terreni dovrebbe versare a tutti gli altri eredi la somma corrispondente alla quota ereditaria di ciascuno.

Ciò è quanto in fede la scrivente può rassegnare con la presente relazione a compimento dell'incarico ricevuto, afferente il presente procedimento, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

 ASTAlegale.net

LA C.T.U.

(Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco)

Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco – Studio Tecnico via Città Nuova n°19 – 94100 Enna
Tel./Fax 0935.511133 – Cell. 334.3101517