

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO**  
Sezione II Civile

**Giudice: Dott. Stefano Sajeve**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA CAUSA n.R.G. 18763/2017 PROMOSSA DA**  
**“Curatela Fallimento [REDACTED]**  
**[REDACTED] CONTRO [REDACTED]**

**RELAZIONE**

**Avvocato di parte attrice:**

- [REDACTED]

**CTP di parte attrice:**

non nominato

**Avvocato parte convenuta:**

[REDACTED]

**CTP di parte convenuta:**

non nominato

**Data rinvio udienza: 23/06/2020**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
*Arch. Luigia Alcamo*

**INDICE**

Premessa ed esame degli atti .....	pag.	3
cap. 1 – QUESITI DISPOSTI DAL GIUDICE .....	pag.	5
cap. 2 - RISPOSTA AI QUESITI .....	pag.	6
2.1 - RISPOSTA AL PUNTO a) DEL MANDATO .....	pag.	6
2.2 - RISPOSTA AL PUNTO b) DEL MANDATO .....	pag.	11
2.3 - RISPOSTA AL PUNTO c) DEL MANDATO .....	pag.	11
2.4 - RISPOSTA AL PUNTO d) DEL MANDATO .....	pag.	86
2.5 - RISPOSTA AL PUNTO e) DEL MANDATO .....	pag.	88
2.6 - RISPOSTA AL PUNTO f) DEL MANDATO .....	pag.	89
cap. 3 – CAPITOLO DI SINTESI .....	pag.	90

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA CAUSA n.R.G. 18763/2017 PROMOSSA DA**  
**“Curatela Fallimento [REDACTED]**

**RELAZIONE**

**PREMESSA**

La sottoscritta arch. Luigia Alcamo, con studio in Palermo, via Paolo Paternostro n. 41, (iscrizione Ordine Architetti di Palermo - n. 3695), regolarmente iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo (sezione Civile e Penale), con ordinanza del 04/06/2019 (**v. all. n. 1**), in data 17/07/2019, riceveva, tramite pec, la nomina di CTU (**v. all. n. 2**), dal G.I. nella figura del dott. Stefano Sajeve, per la causa in epigrafe, fissando, lo stesso, la data di udienza giorno 18/07/2019, finalizzata al conferimento dell'incarico, al giuramento del CTU e fissare i termini dell'inizio delle operazioni peritali (**v. all. n. 3**). In sede di udienza, la sottoscritta CTU comunicava la data dell'inizio operazioni peritali, fissandola per giorno 23 luglio 2019 sui luoghi oggetto di causa; il sig. Giudice Istruttore, al contempo stabiliva i seguenti termini:

- **al C.T.U.** il termine sino al **21 dicembre 2019** per comunicare, a mezzo di posta elettronica dei procuratori delle parti, **la bozza della relazione** contenente la risposta ai quesiti formulati;
- **alle parti** il successivo termine sino al **21 gennaio 2019** per comunicare, a mezzo posta elettronica, al CTU le **eventuali osservazioni** e i rilievi sulla bozza di relazione;
- **al C.T.U.**, l'ulteriore termine sino al **20 febbraio 2019** per il deposito della **relazione peritale**, le osservazioni delle parti ricevute nonché una integrazione alla relazione con la quale modifichi o confermi le conclusioni raggiunte, dando conto analiticamente delle ragioni.
- data di **rinvio dell'udienza** giorno **13 dicembre 2018**, ore 09:30

La sottoscritta CTU in data 20 dicembre 2019, depositava richiesta di proroga (**v. all. n. 4**) che veniva accolta dal sig. Giudice con decreto del 24 dicembre 2019, invitando il nominato CTU a dare risposta ai quesiti, riportati nel verbale di nomina, fissando i nuovi termini al CTU per l'invio di bozza alle parti, relative osservazioni delle stesse parti al CTU e deposito di relazione finale, termini che di seguito si riportano (**v. all. n. 5**):

- **al C.T.U.** il termine sino al **21 febbraio 2020** per comunicare, a mezzo di posta elettronica dei procuratori delle parti, **la bozza della relazione** contenente la risposta ai quesiti formulati;

- **alle parti** il successivo termine sino al **23 marzo 2020** per comunicare, a mezzo posta elettronica, al CTU le **eventuali osservazioni** e i rilievi sulla bozza di relazione;

- **al C.T.U.**, l'ulteriore termine sino al **23 aprile 2020** per il **deposito della relazione finale** contenente la risposta ai quesiti formulati, nonché le risposte ai rilievi eventualmente formulati dai consulenti di parte.

- data di **rinvio dell'udienza** giorno **23 giugno 2020**, ore 9:35

## ESAME DEGLI ATTI

Con Atto di Citazione dell'08/11/2017, la Curatela del fallimento [REDACTED]

[REDACTED] nonché dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED]

[REDACTED] (fall. N. 57/2007), in persona del Curatore dott. Paolo Filippone, rappresentato e difeso dall'avv. Stefania Puccia, cita [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di acquirente dal comproprietario [REDACTED]

[REDACTED] a comparire innanzi al Tribunale Civile di Palermo, all'udienza di giorno **09 marzo 2018**, invitandoli a costituirsi nei modi di legge entro 20 giorni prima dell'udienza, al fine di accogliere le domande di parte attrice riportate nello stesso atto di citazione.

Oggetto dell'atto di citazione è la *divisione giudiziale degli immobili* pervenuti ai [REDACTED]

[REDACTED] sentenza dichiarativa fallimento del 19/04/2007 trascritta all'Agenzia del Territorio in data 11/07/2007 ai nn. 52510/33458) e [REDACTED] per le quote indicate, in forza di successione legittima apertasi in morte della [REDACTED] deceduta [REDACTED] previa determinazione della loro consistenza attuale, attribuendo ad ognuno dei compartecipi la parte corrispondente della propria quota ideale secondo un progetto di divisione, predisposto con l'ausilio di un CTU (**v. atto di citazione - all. n. 6**).

**1 – QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE (all. n. 01)**

- (a) *ricostruisca in dettaglio – esaminata la documentazione agli atti afferente ai titoli, con tutti gli appropriati riferimenti catastali – il relictum di [REDACTED] alla data di apertura della successione, 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 sub a) e b), dandone rappresentazione grafica e fotografica e verificando, per i beni 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) *dica se gli immobili ricompresi nel suddetto asse ereditario siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi 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;*
- (e) *in caso affermativo predisponga poi, secondo le quote di legge (art. 581 c.c.), un progetto di comoda divisione dei beni con eventuali conguagli in denaro, tenendo altresì conto, qualora possibile, delle esigenze rappresentante dal convenuto nella comparsa di costituzione;*
- (f) *ove di converso 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.*

## 2 - RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE ISTRUTTORE POSTI AL CTU

### 2.1 – RISPOSTA AL PUNTO A) DEL MANDATO (ALL. N. 01)

(a) ricostruisca in dettaglio – esaminata la documentazione agli atti afferente ai titoli, con tutti gli appropriati riferimenti catastali – il [REDACTED] alla data di apertura della successione, verificandone l'attuale appartenenza alle parti in causa;

La sottoscritta CTU

- ha esaminato la documentazione depositata dalle parti, con particolare riferimento alla Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Notaio dott.ssa [REDACTED] in data 08/10/2007, su incarico del Curatore dott. Paolo Filippone (Sentenza di Fallimento n. 57/2007 – Cron. N. 5590/2007 – 19/04/2007 – Tribunale di Palermo, Sez. Fallimentare – trascritta presso Agenzia del Territorio di Palermo in data 11/07/2007 – all. n. 08), con provvedimento del 21/06/2007;
- si è recata presso gli uffici competenti (Catasto, Conservatoria dei Registri, Ufficio Tecnico del Comune di Vicari e di Palermo), al fine di reperire tutte le informazioni e i documenti necessari per poter rispondere ai quesiti posti dal sig. G. I.

**Il compendio di causa indicato nell'atto di citazione**, sinteticamente, è costituito dai seguenti beni:

- 1) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 2) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 3) quota pari a 1/3 (di cui 1/6 in proprietà a [REDACTED] ed 1/6 in proprietà a [REDACTED] [REDACTED] di un ufficio sito in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2, ZC 2, cat. C/2, classe V;

- 4) quota pari a 1/3 (di cui 1/6 in proprietà a [redacted] ed 1/6 in proprietà a [redacted] di un appezzamento di terreno sito in Vicari, contrada Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125, 145, 146. Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte:
- quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1;
  - quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2;
  - quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3;
  - quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213;

**BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA [redacted] AL MOMENTO DELLA SUCCESSIONE (ALL. 07)**

La sottoscritta CTU si è recata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, eseguendo un'ispezione storica/ipotecaria della de [redacted]

Nella denuncia di successione, presentata il 23/09/1987 e registrata al n. 21 – Vol. 3409 (v. atto di successione - all. n. 07), sono stati dichiarati i seguenti immobili

- 1) [redacted]  
[redacted]
- 2) [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- 3) [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- 4) 1/2 indiviso di un locale ufficio in Palermo, Largo CR2 n. 99, piano terra, int. 10. Denunciato all'UTE con scheda reg. 5.7.1982 n. 10306;
- 5) 1/2 terreno in Vicari Contrada Piano esteso are 68,84 fg. 2 part. 124 are 20,80 e part. 125, 145 e 146 per complessive are 47,96. Su detto terreno è stato edificato un piccolo

fabbricato composto di un seminterrato, di un piano terra di tre vani ed un primo piano di tre vani. In catasto fabbricati art. 2204, fg. 2, part. 124, sub 1,2 e 3 e part. 213. Con sanatoria in corso.

**RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO DI CIASCUN BENE DALL'ACQUISTO IN CAPO ALLA PREDETTA**

**ATTUALITÀ**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] secondo quanto riportato nel capitolo precedente a seguito di atto di successione (v. all. n. 07).

La ricostruzione del dominio per ciascun bene indicato nell'atto di citazione è come segue:

- 1) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 2) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 3) *quota pari a 1/3 (di cui 1/6 in proprietà a [REDACTED] ed 1/6 in proprietà a [REDACTED] di un ufficio sito in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2, ZC 2, cat. C/2, classe V.*

Gli immobili riportati ai punti da 1) a 3), sono pervenuti ai [REDACTED] in regime della comunione legale dei beni, da potere della [REDACTED]

[REDACTED] con rogito in Notar [REDACTED] del 02/05/1983, trascritto il 19/05/1983 ai nn. 19154/15798.

Sulla base dell'atto di compravendita si evince che ad oggi non è stata eseguita la voltura dei due immobili in quanto, dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite dalla sottoscritta CTU, i beni risultano ancora intestati alla [REDACTED] con sede in [REDACTED], per una proprietà per 1000/1000.

- 4) *quota pari a 1/3 (di cui 1/6 in proprietà a [REDACTED] ed 1/6 in proprietà a [REDACTED] di un appezzamento di terreno sito in Vicari, contrada Piano. Identificato in [REDACTED]*



Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125, 145, 146. Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte:

- quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1;
- quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2;
- quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3;
- quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213

I beni indicati al punto 4) sono pervenuti a [REDACTED] in regime della comunione legale dei beni, con due atti distinti. Nello specifico,

- la part.lla 124 venne acquistata con atto di compravendita del 29/09/1972 da potere di [REDACTED], nato a Vicari il 24/08/1912 (Notaio [REDACTED] – trascritto in data 17/10/1972 ai nn. 37191/29860 (**v. all. n. 08**);
- le part.lle nn. 125, 145 e 146 vennero acquistate con atto di compravendita in data 03/08/1976 ai nn. 25547/21614 da potere di [REDACTED] [REDACTED] (**v. all. n. 08**).

Oggi, dalle risultanze catastali, risulta che la part.lla 125 è stata soppressa.

**SINTESI – TAB. 1 - Alla morte di [REDACTED]**, i beni ereditati dal sopra citato atto di successione, risultano secondo le quote riportate nella tabella seguente (v. all. 07):

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Quota totale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
❖ <b>2/3</b> (1/2+1/6) ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) oggi via Pietro Scaglione n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2	❖ <b>1/6</b> ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) oggi via Pietro Scaglione n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2	❖ <b>1/6</b> ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) oggi via Pietro Scaglione n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2	<b>1/1</b>
❖ <b>2/3</b> (1/2+1/6) appezzamento di terreno sito in Vicari, c.da Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146 Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte: • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1; • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2; • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3; • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213	❖ <b>1/6</b> appezzamento di terreno sito in Vicari, c.da Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146 Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte: • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1; • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2; • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3; • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213	❖ <b>1/6</b> appezzamento di terreno sito in Vicari, c.da Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146 Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte: • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1; • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2; • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3; • appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213	<b>1/1</b>

**2.2 – RISPOSTA AL PUNTO b) E C) DEL MANDATO (ALL. N. 01)**

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 sub a) e b), dandone rappresentazione grafica e fotografica e verificando, per i beni 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.;*

Al fine di rispondere al quesito indicato nella lettera b), la scrivente ritiene opportuno procedere all’individuazione, descrizione e verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di causa e che di seguito si riportano e descrivono singolarmente:

**Immobili siti nel Comune di Palermo**

**A.**

[REDACTED]

**B. A**

[REDACTED]

**C. Ufficio sito in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2, ZC 2, cat. C/2, classe V.**

Gli immobili sopra elencati, sono ubicati all’interno di due lotti condominiali limitrofi, siti in via Pietro Scaglione, indicati nell’atto di citazione Largo Girolamo Bellavista n. 4 e n. 99; pertanto si è proceduto ad un’unica descrizione dell’inquadramento territoriale, seguita dalla descrizione per ogni singolo immobile.

**Inquadramento territoriale - immobili siti in Palermo - indicati con le lettere A), B) e C)**

Gli immobili, indicati nel paragrafo precedente ai punti A), B) e C), sono siti nel Comune di Palermo, in Via CR2 (Largo Girolamo Bellavista) ai numeri civici, rispettivamente, n. 4 (appartamenti A e B), e n. 99 (ufficio C), all'interno del quartiere di Cruillas.

L'edificio in cui sono siti gli appartamenti A e B, oggetto di causa, tipologicamente, è un palazzo multipiano, composto da 7 piani fuori terra, ubicato in una porzione di città periferica, a Ovest di Palermo, in prossimità di Viale Michelangelo e di Via Filippo Brunelleschi, compresa tra Via Pietro Scaglione, Via Fondo Petix e Via Catalano, contraddistinta, tale zona, dalla presenza per la maggior parte di palazzi multipiano (v. foto aerea).



**Foto aerea:** individuazione della zona e dell'edificio in cui sono ubicati i beni

Il bene C) oggetto di causa (ufficio), tipologicamente è un corpo costituito da un unico piano fuori terra, annesso all'edificio sopradescritto, con accesso da via Pietro Scaglione n. 99.



**Foto aerea:** individuazione della zona e dell'edificio in cui sono ubicati i beni



La zona è a carattere prevalentemente residenziale, poco commerciale, con un'edilizia per lo più di tipo economico e popolare, provvista di servizi pubblici e di mezzi di trasporto collettivo (foto nn. 1 – 2).



**Foto n. 1:** Via Pietro Scaglione individuazione della zona in cui sono ubicati i beni



**Foto n. 2:** Via Pietro Scaglione individuazione della zona in cui sono ubicati i beni

Sia l'edificio in cui sono siti i beni A) e B) che il corpo di fabbrica del bene C), sono stati costruiti nel 1980/82 (certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Palermo il 03/01/1983, prot. N. 19, - successivamente non hanno subito modifiche – licenza edilizia rilasciata dal Municipio in data 16/12/1975 n. 1366). Il fabbricato di cui fanno parte i beni A) e B), è costituito da sette piani fuori terra oltre un piano cantinato; la struttura intelaiata è in cemento armato, i solai sono di tipo

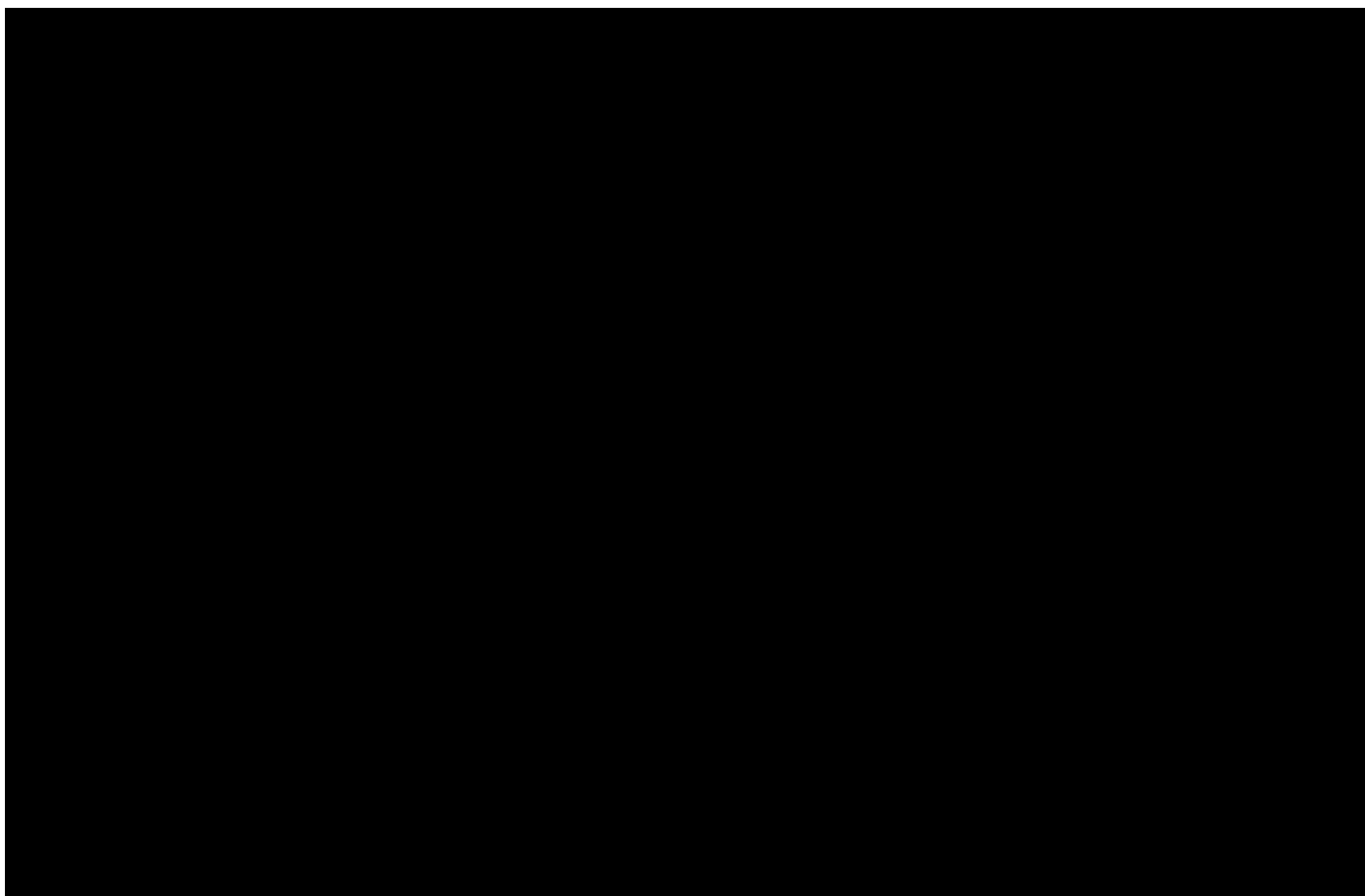
latero-cementizio, la copertura è piana a lastrico solare con muretto d'attico; gli intonaci esterni sono del tipo Livigni di colore chiaro, della gamma dei colori terrosi. L'edificio fa parte di un complesso condominiale accessibile tramite uno spazio a cielo aperto, di pertinenza del condominio stesso, destinato a posti auto, dotato di recinzione, cancello carrabile automatizzato e pedonale. Agli immobili A e B si entra attraverso un portone posto al civico n. 4 che consente l'accesso all'androne del palazzo, al vano scala e al vano ascensore. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato d'impianto elettrico e citofonico, impianto di ascensore, impianto di autoclave e cisterna condominiale, impianto di gas metano, impianto di adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue, questi ultimi collegati alla rete municipale. Dagli accertamenti condotti, infine, risulta una dotazione condominiale di corte comune destinata a parcheggio, interamente recintata, cui si accede attraverso un cancello automatico carrabile o attraverso un cancelletto pedonale dotato di citofono. Il condominio non ha il servizio di portineria. (foto nn. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10).

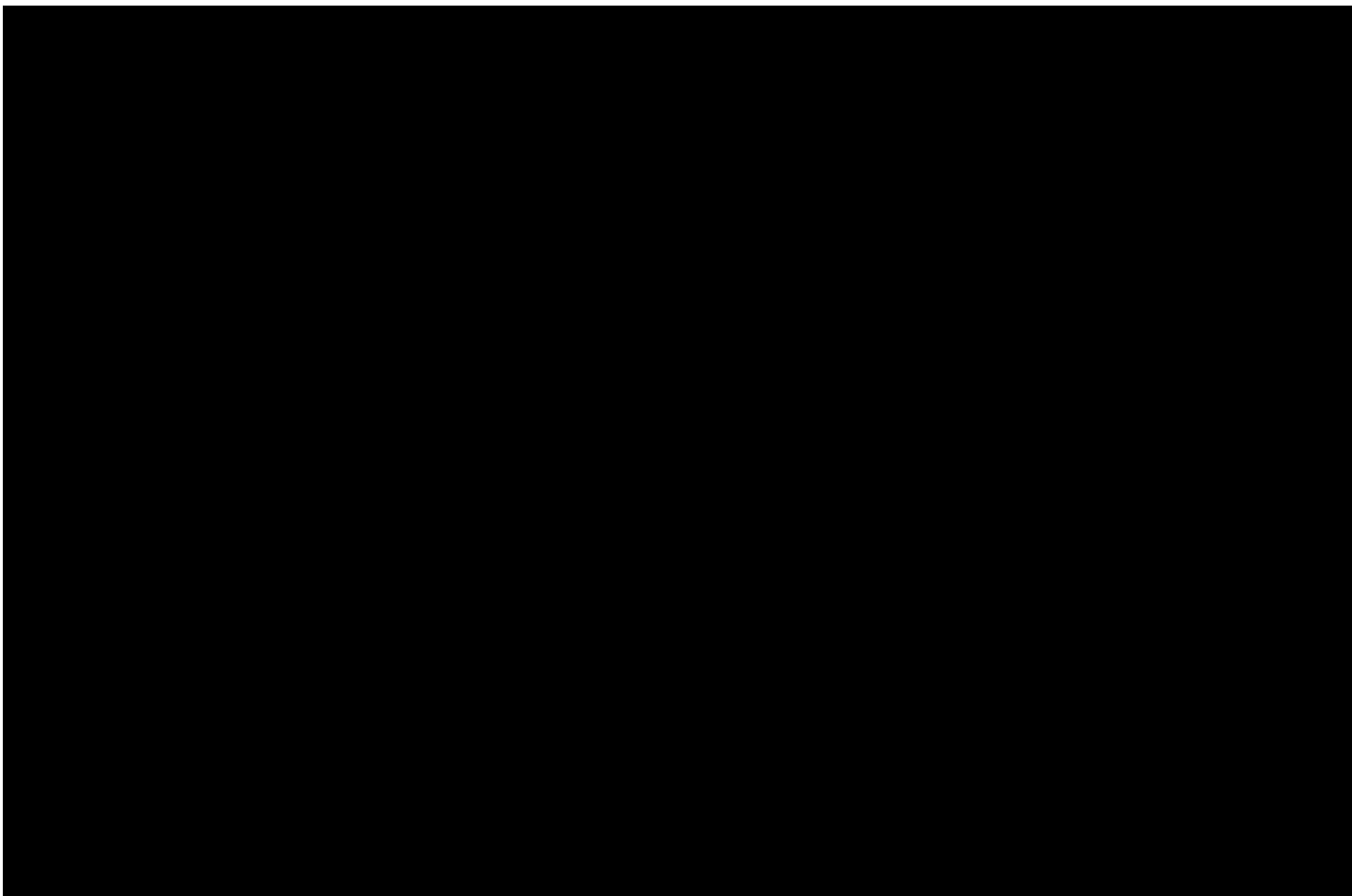
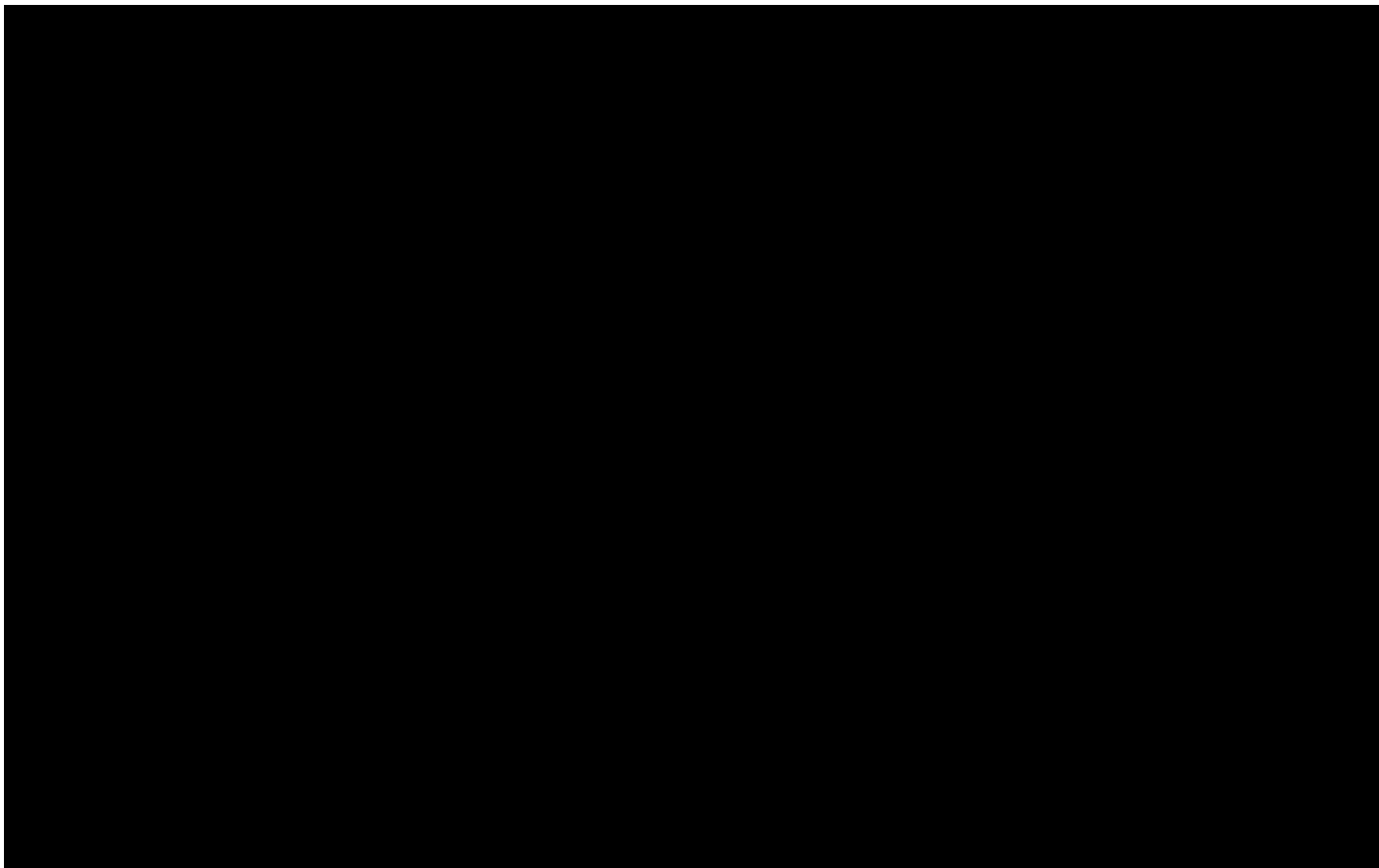


**Foto n. 3 - 4:** individuazione dell'edificio in cui sono ubicati i bene oggetto di causa

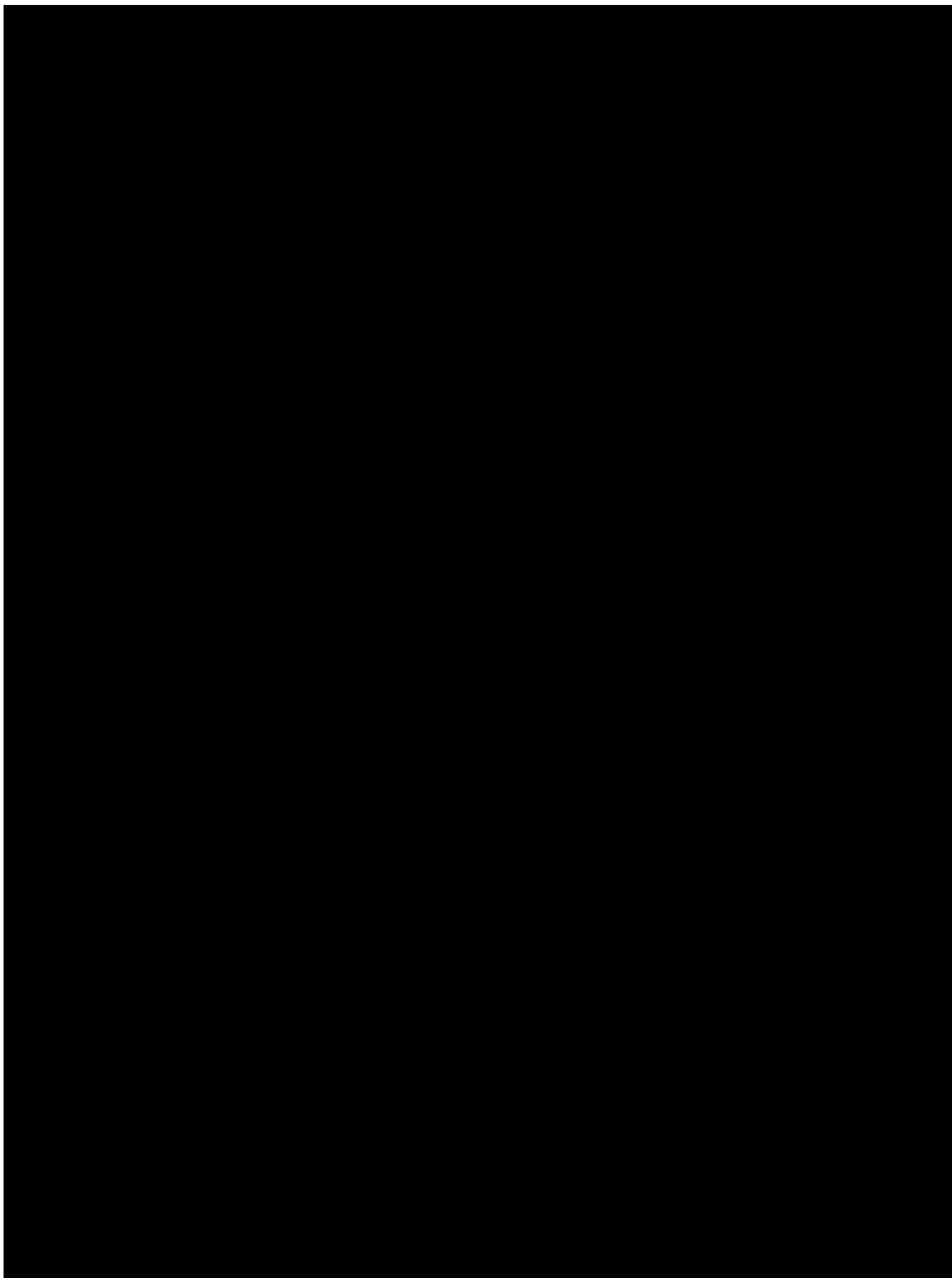


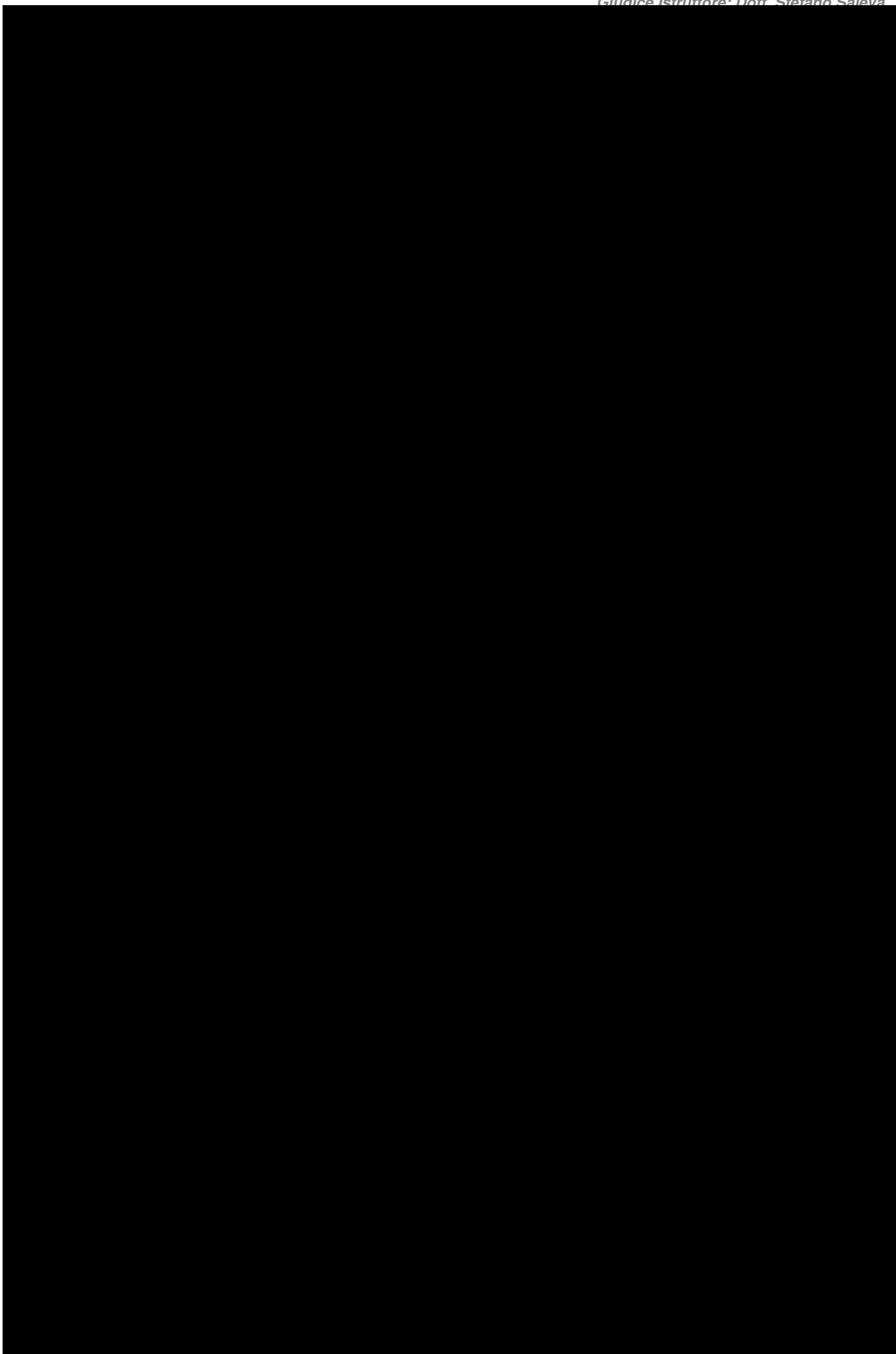
**Foto (bis) n. 3 - 4:** ingresso cancello Largo Bellavista n. 4 e via Pietro Scaglione n. 99

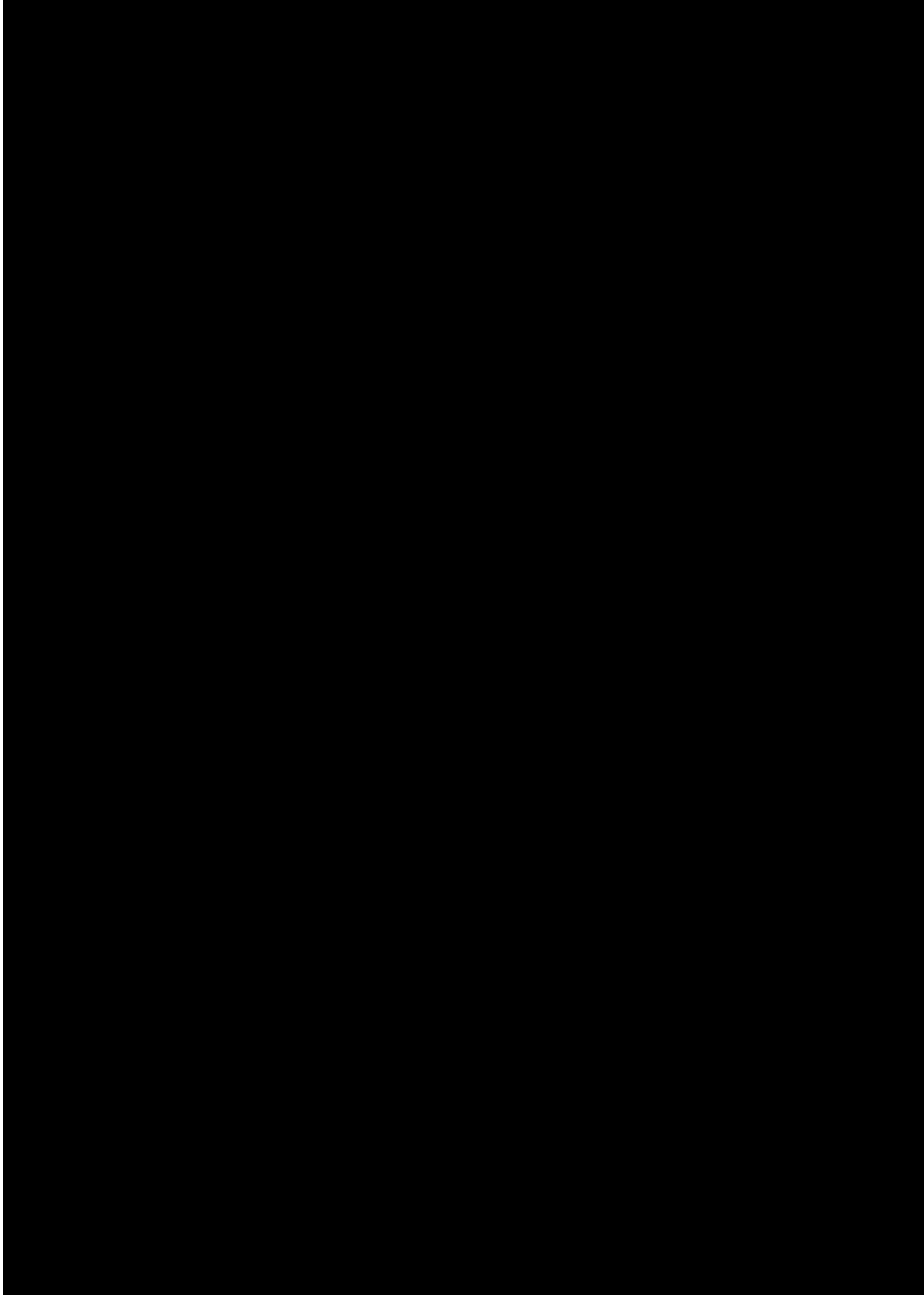


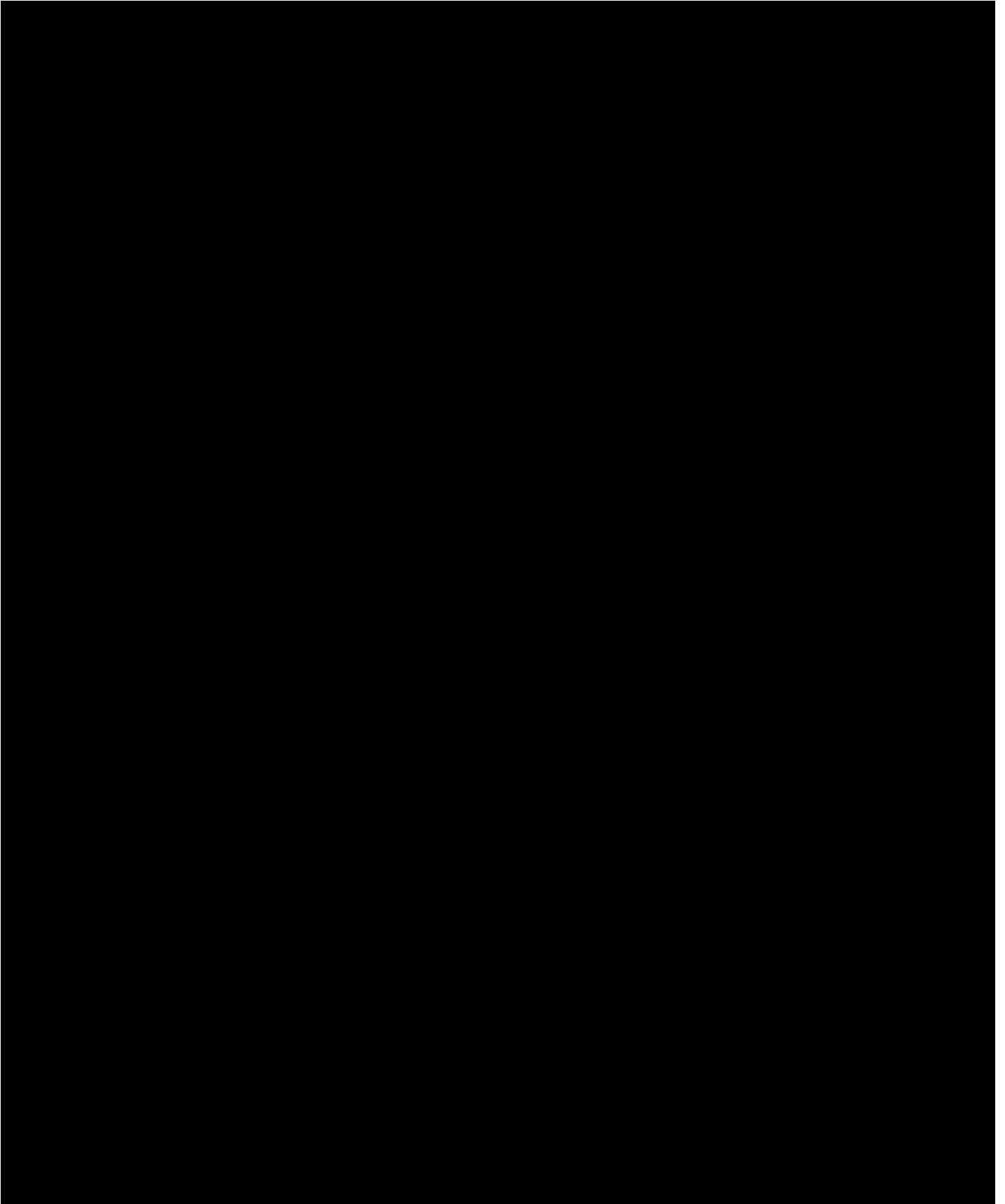


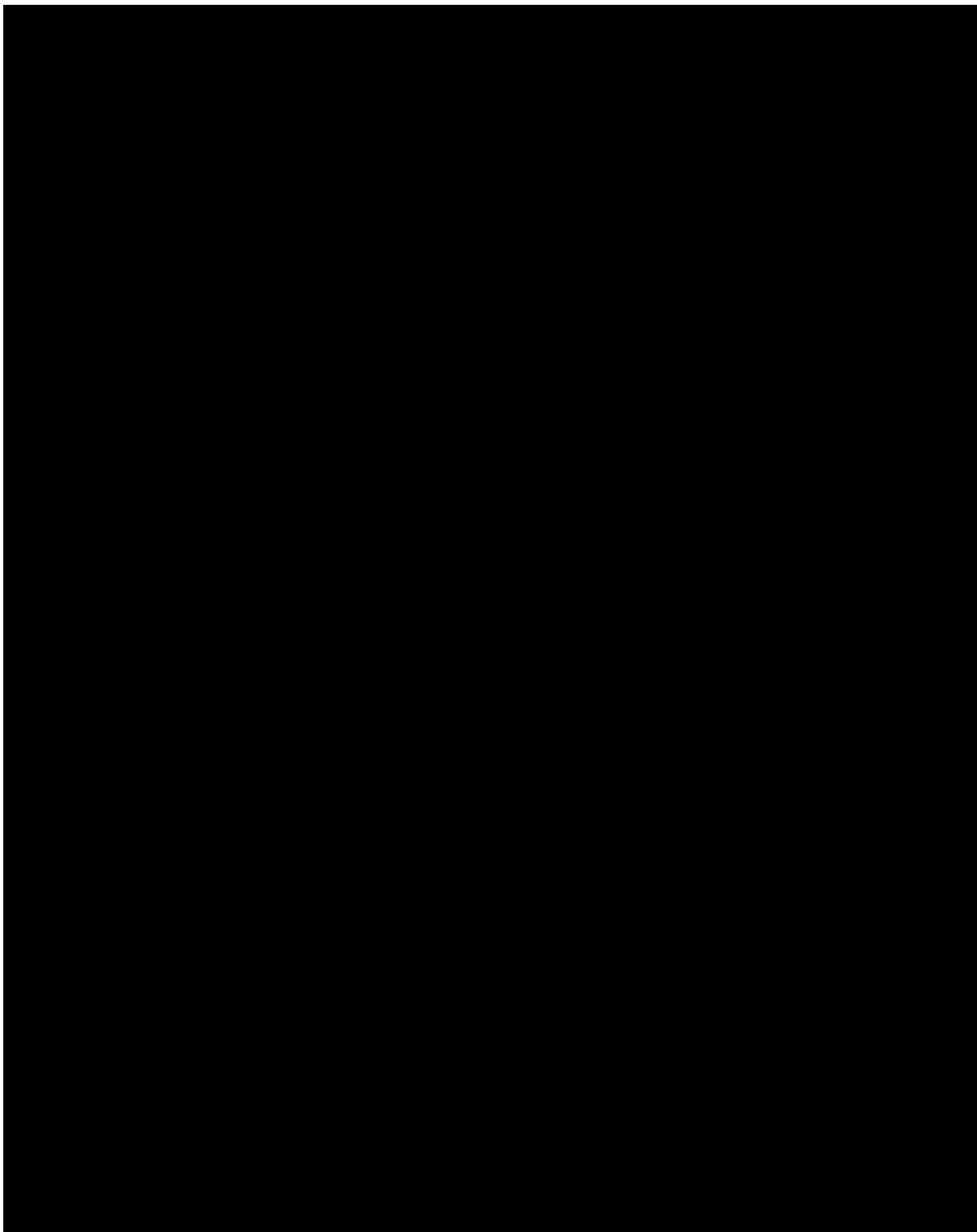


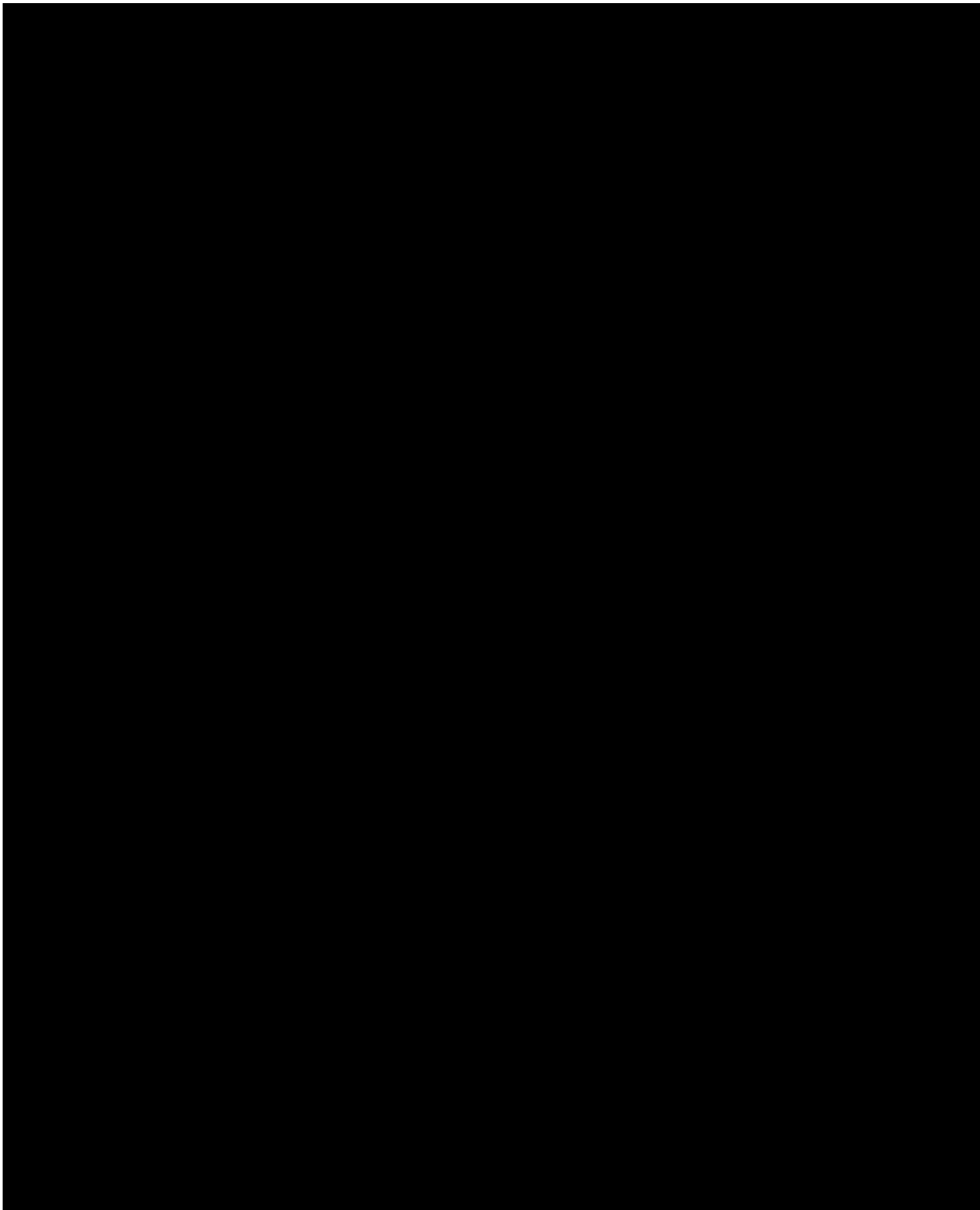


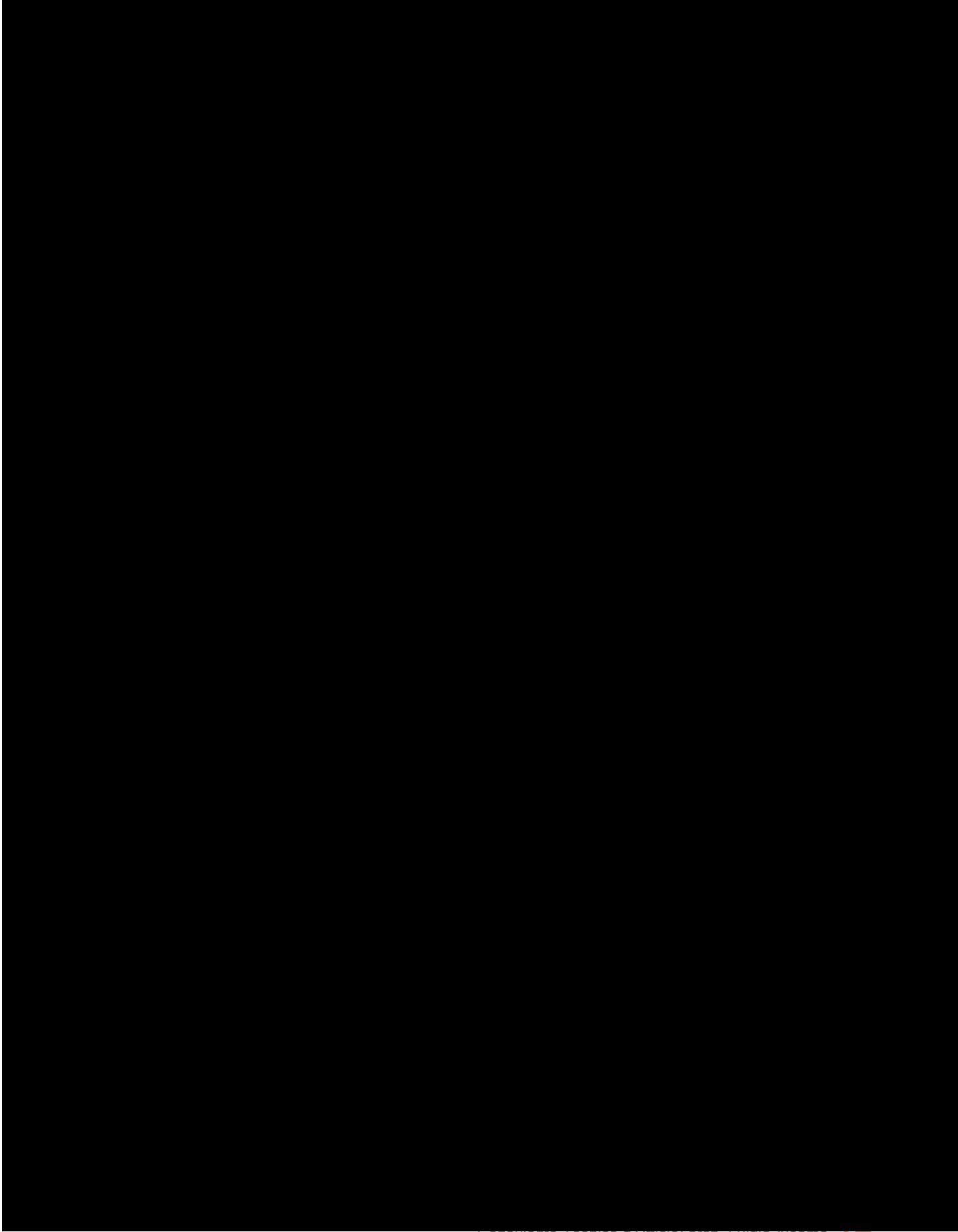


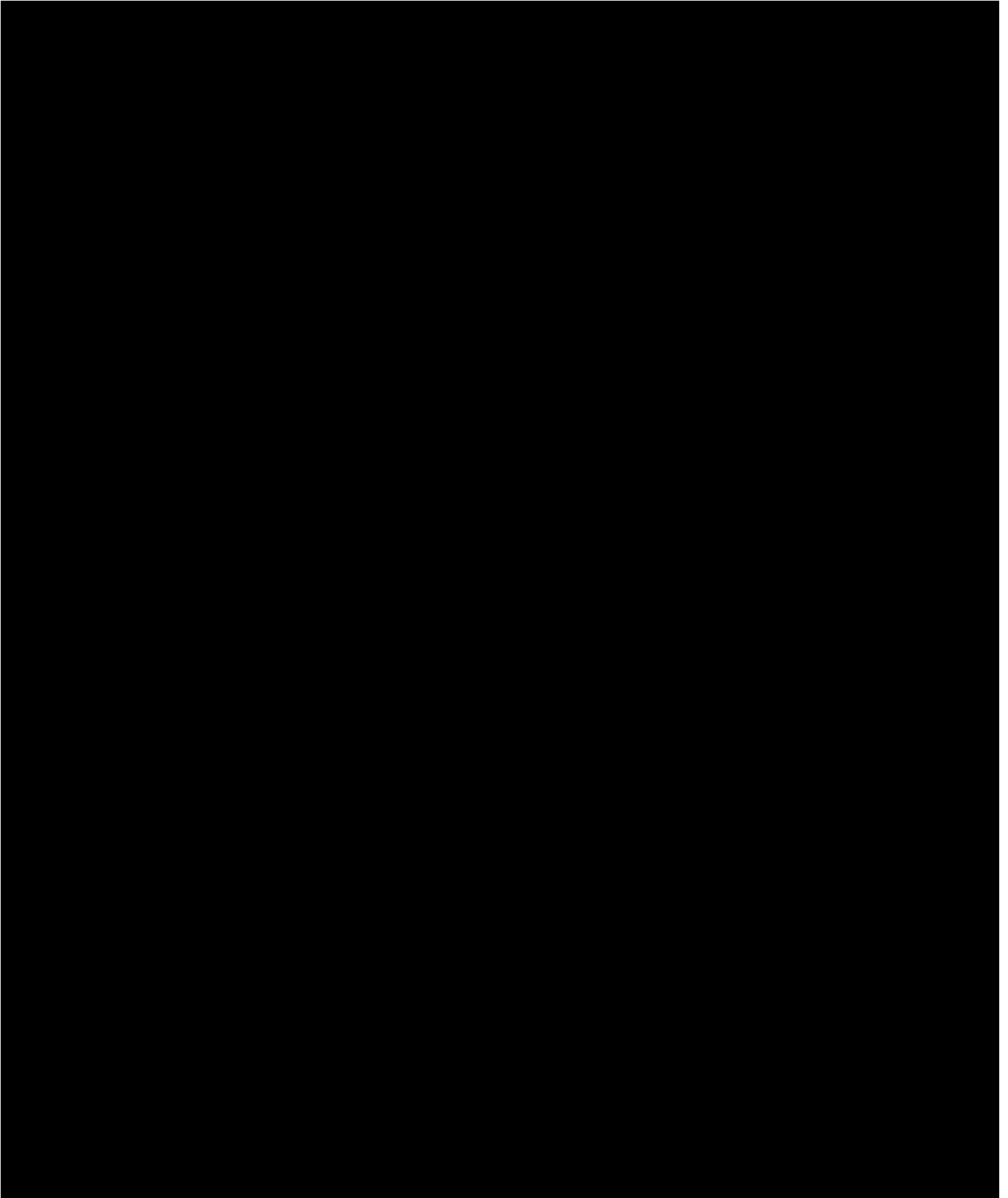




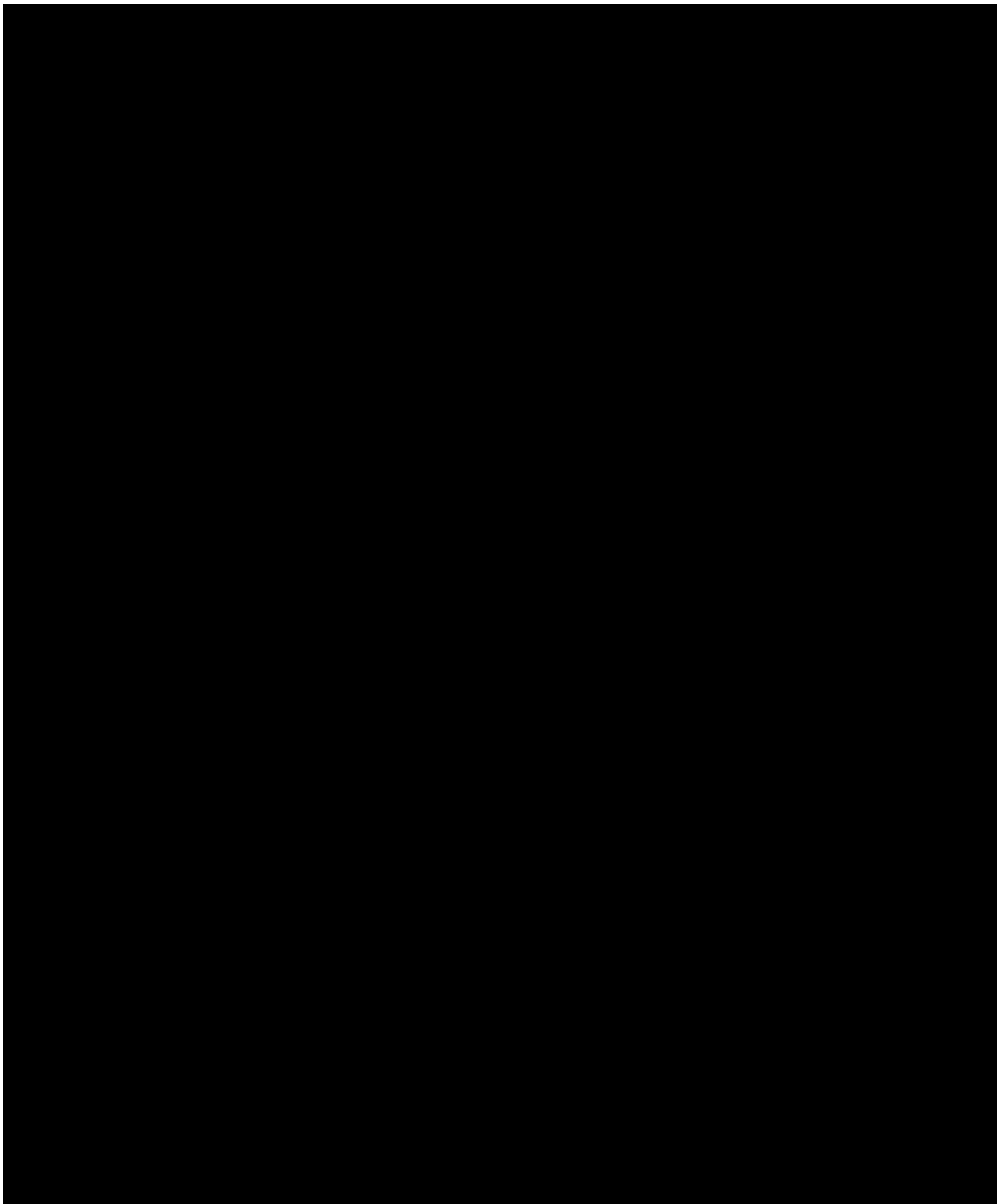


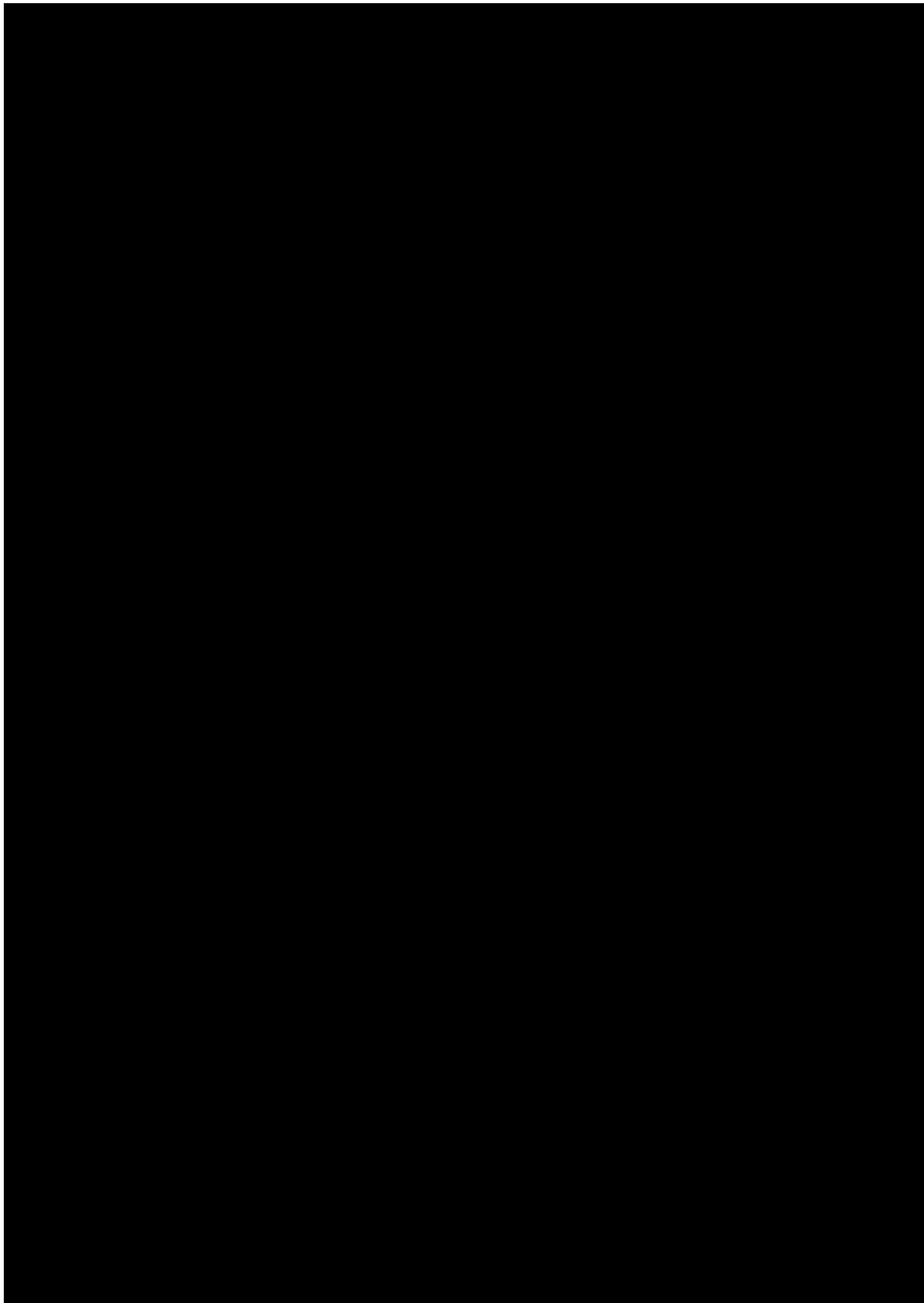


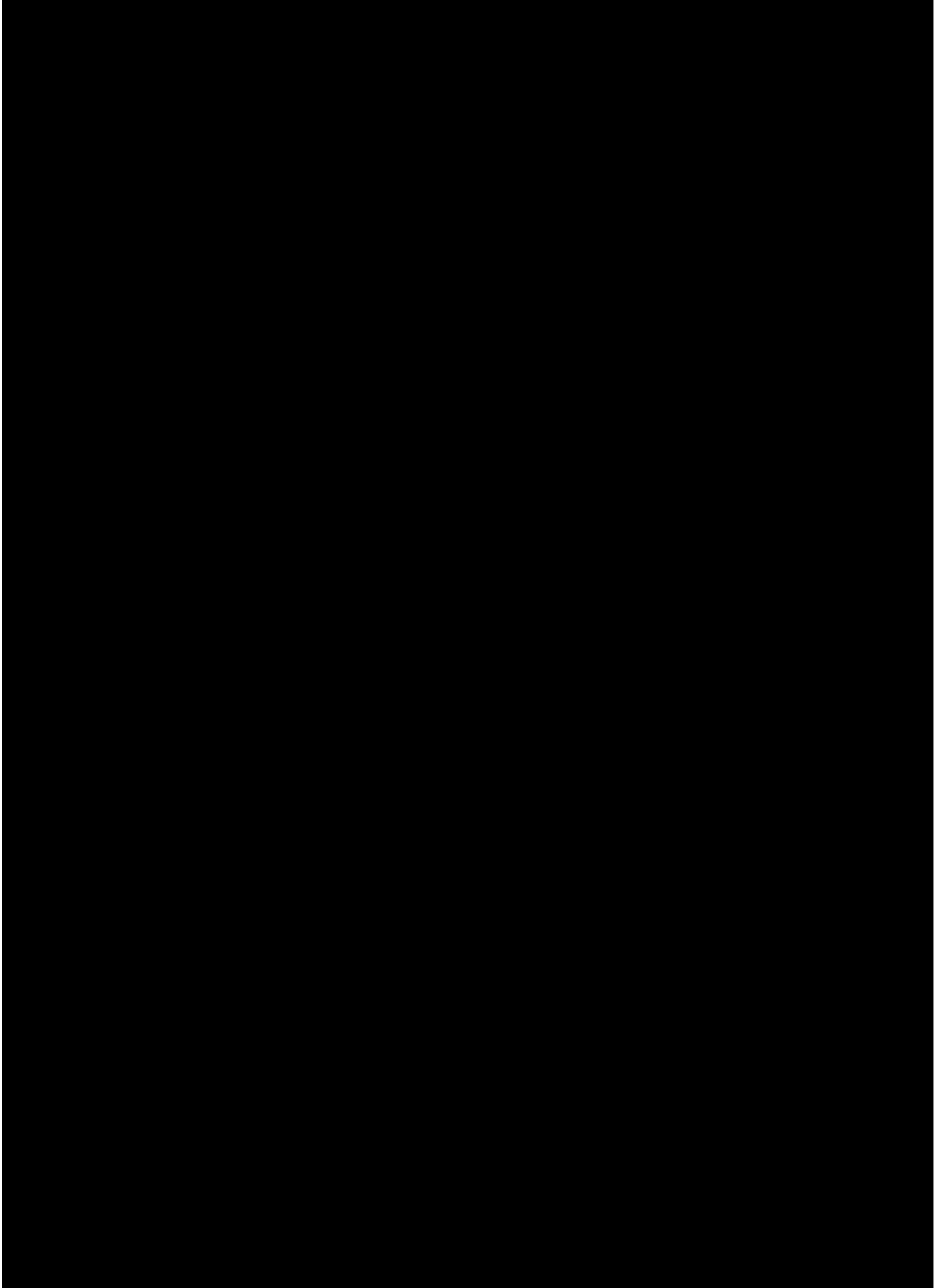


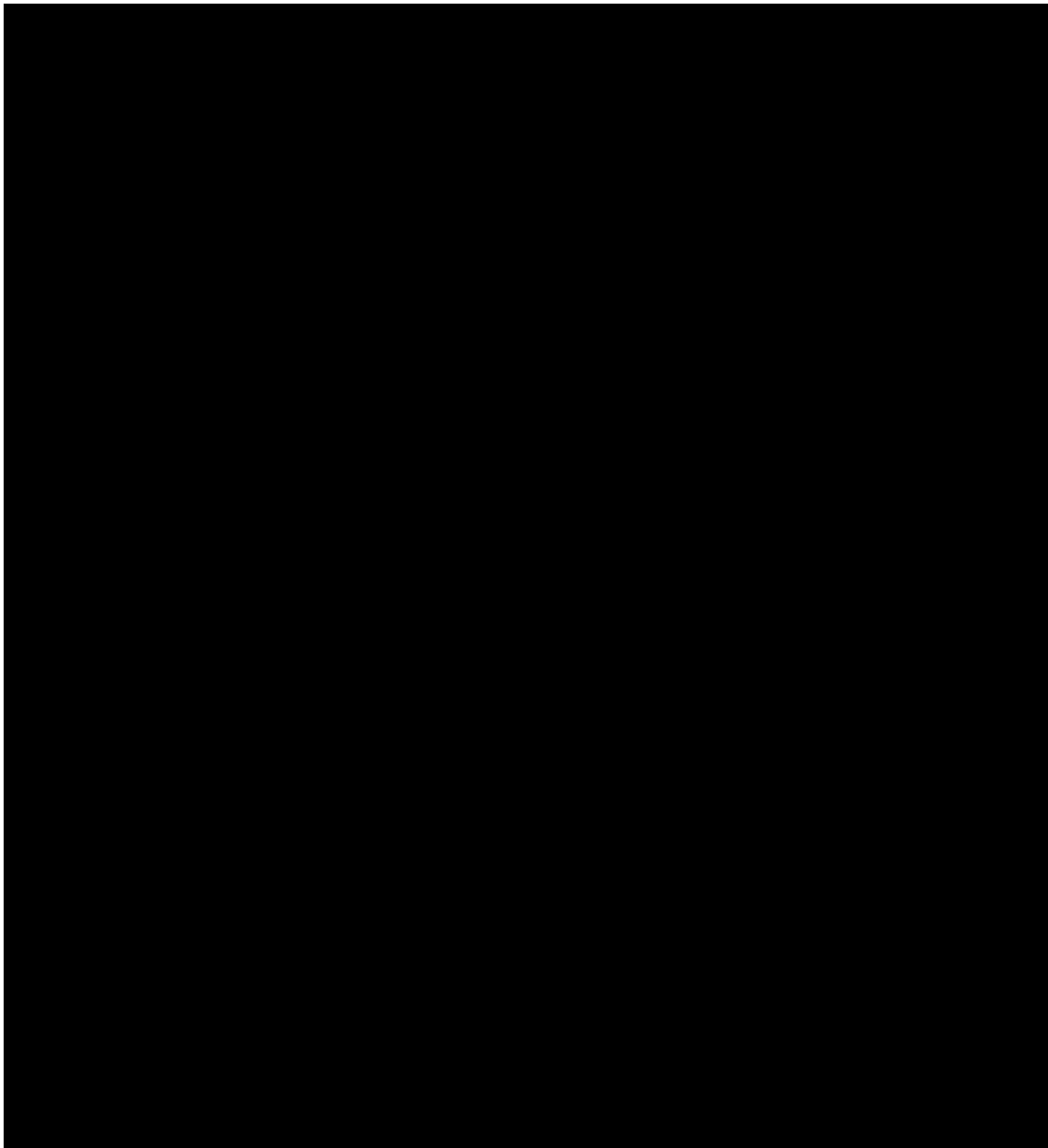


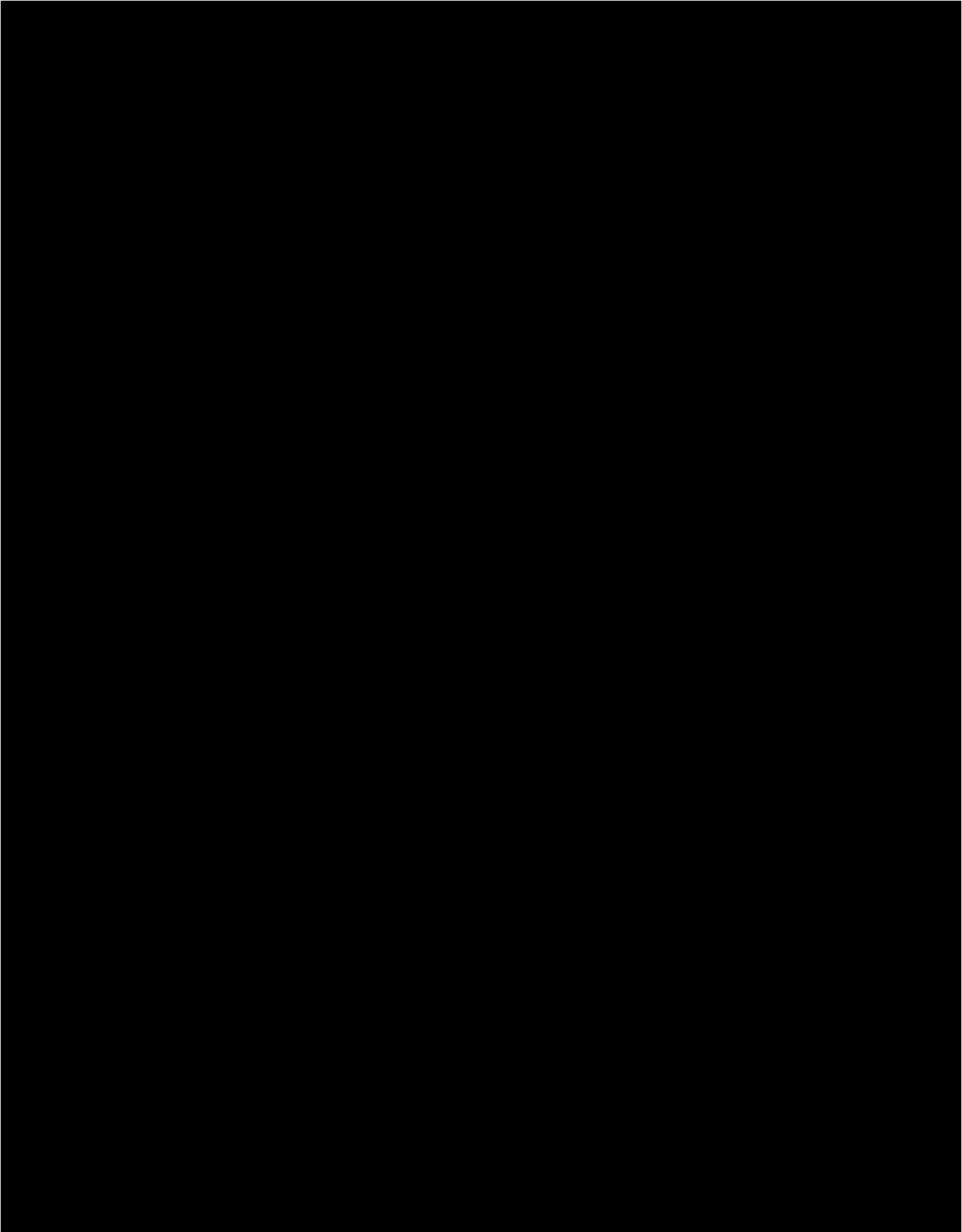


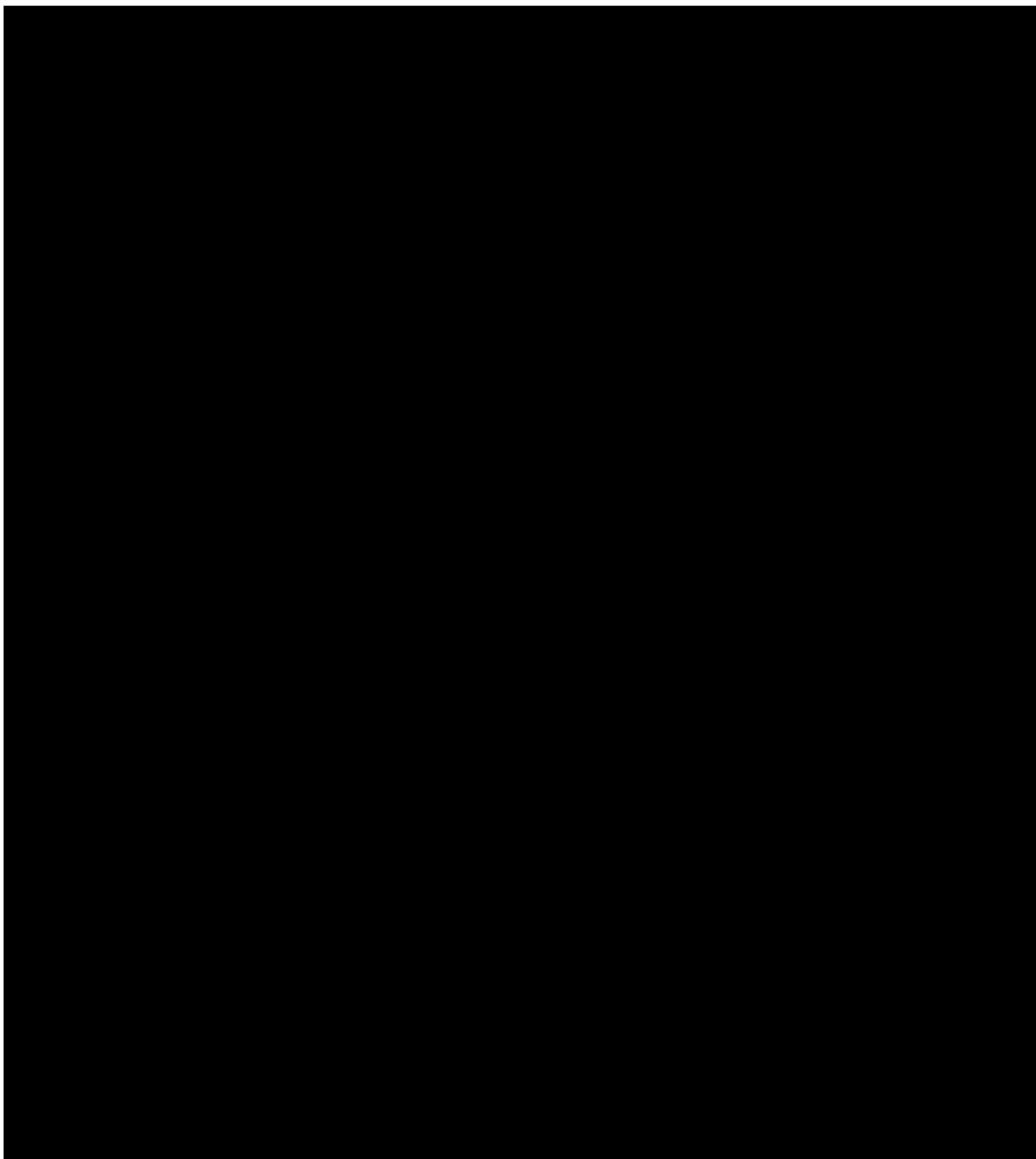


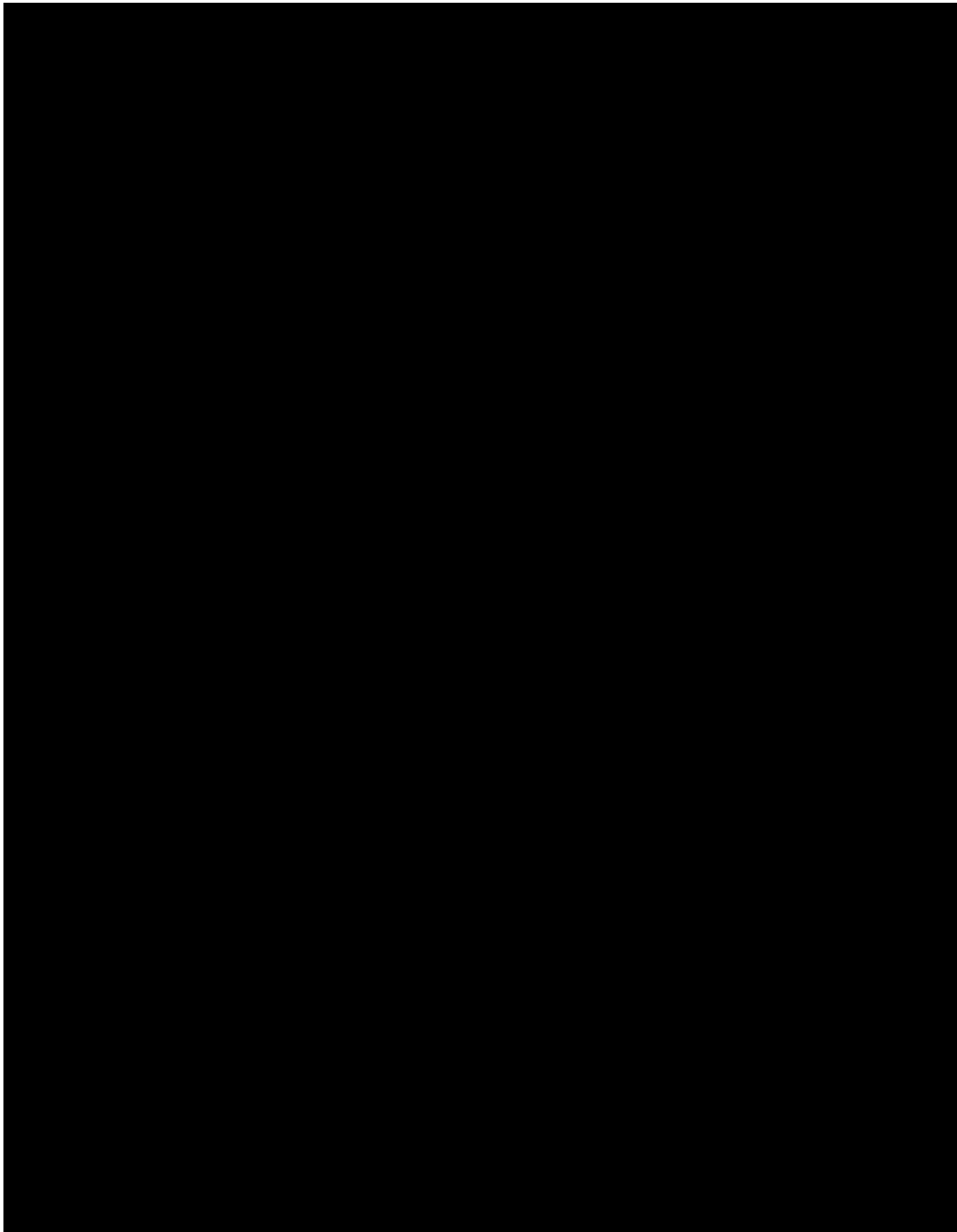


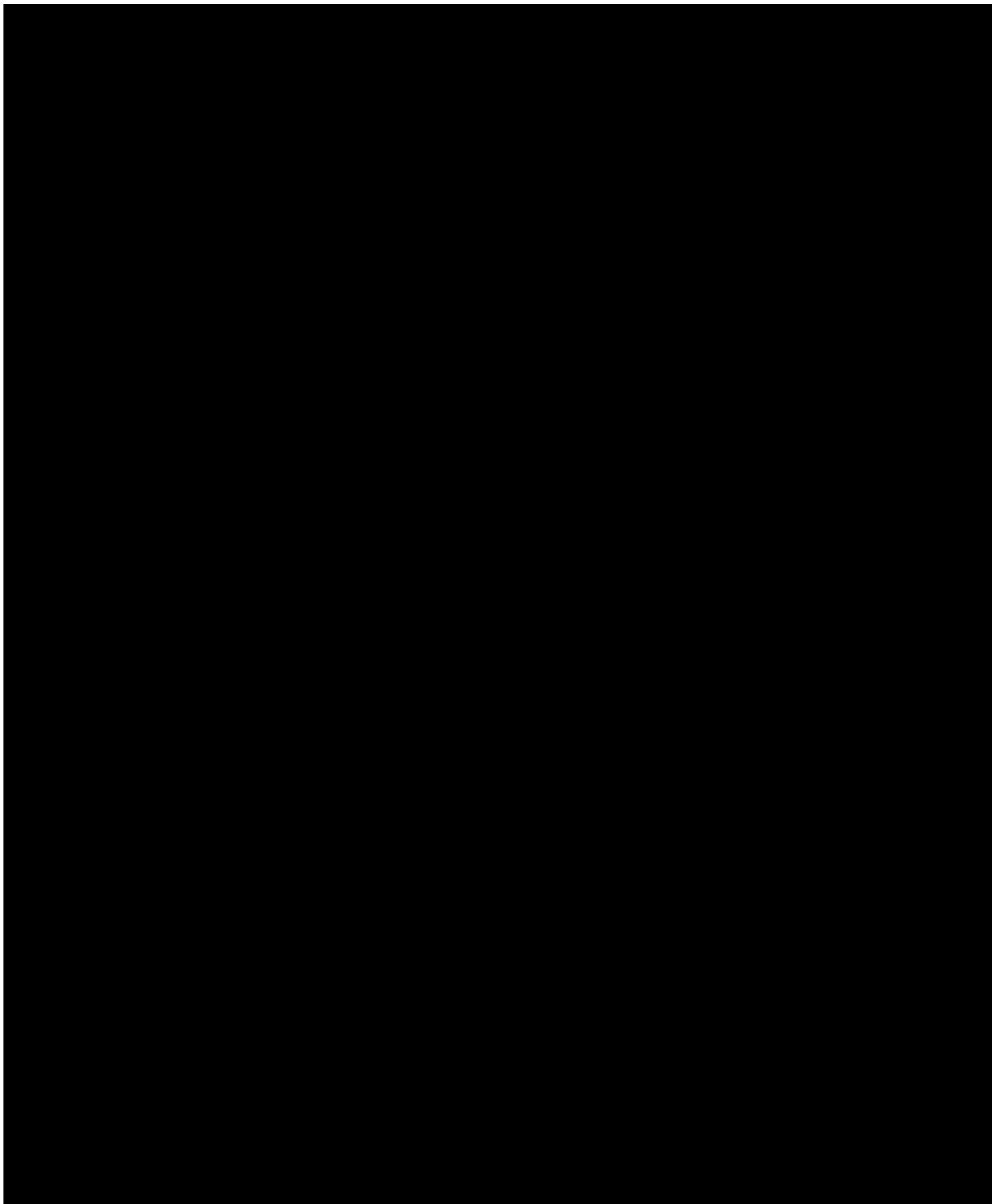




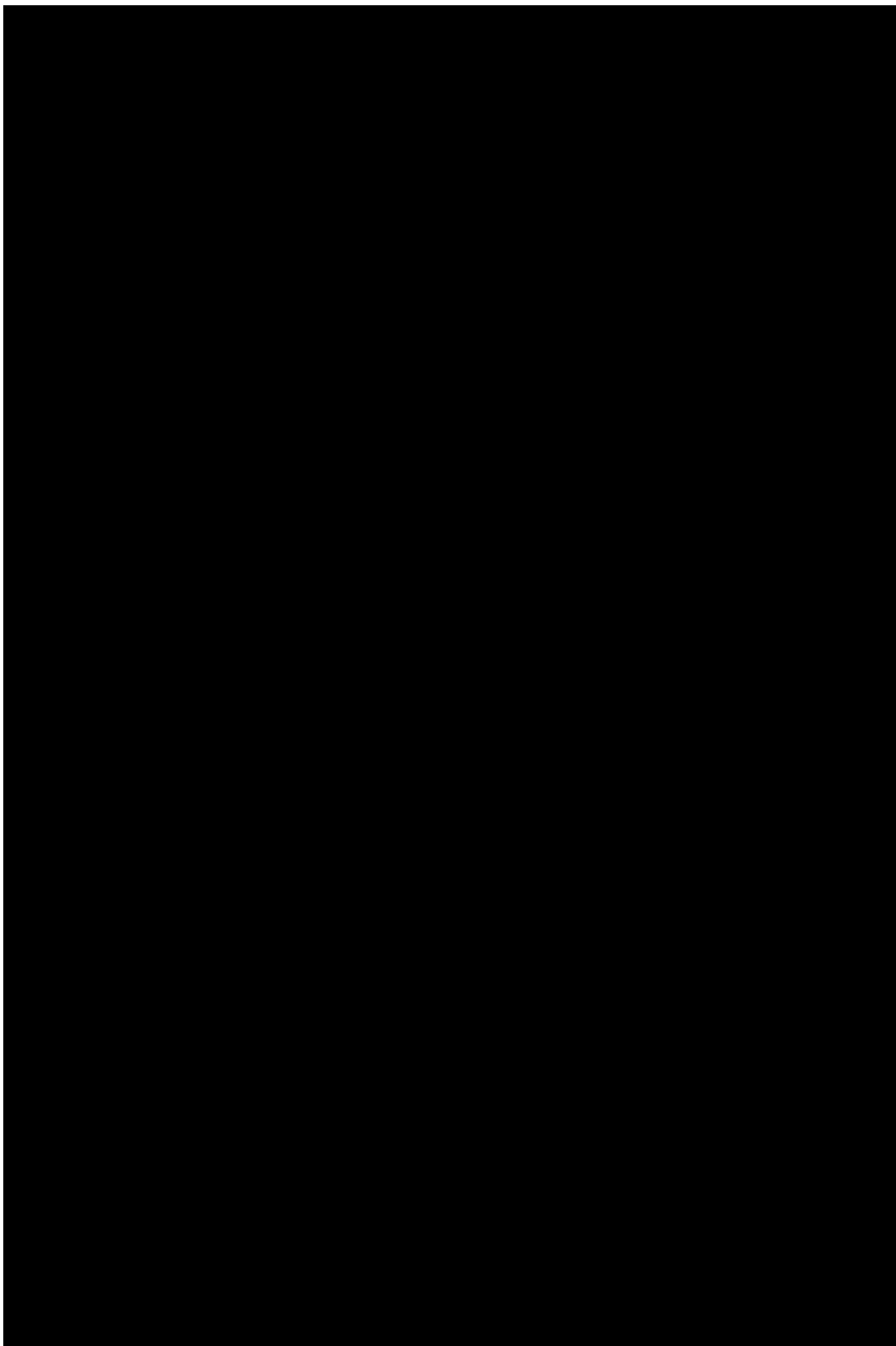


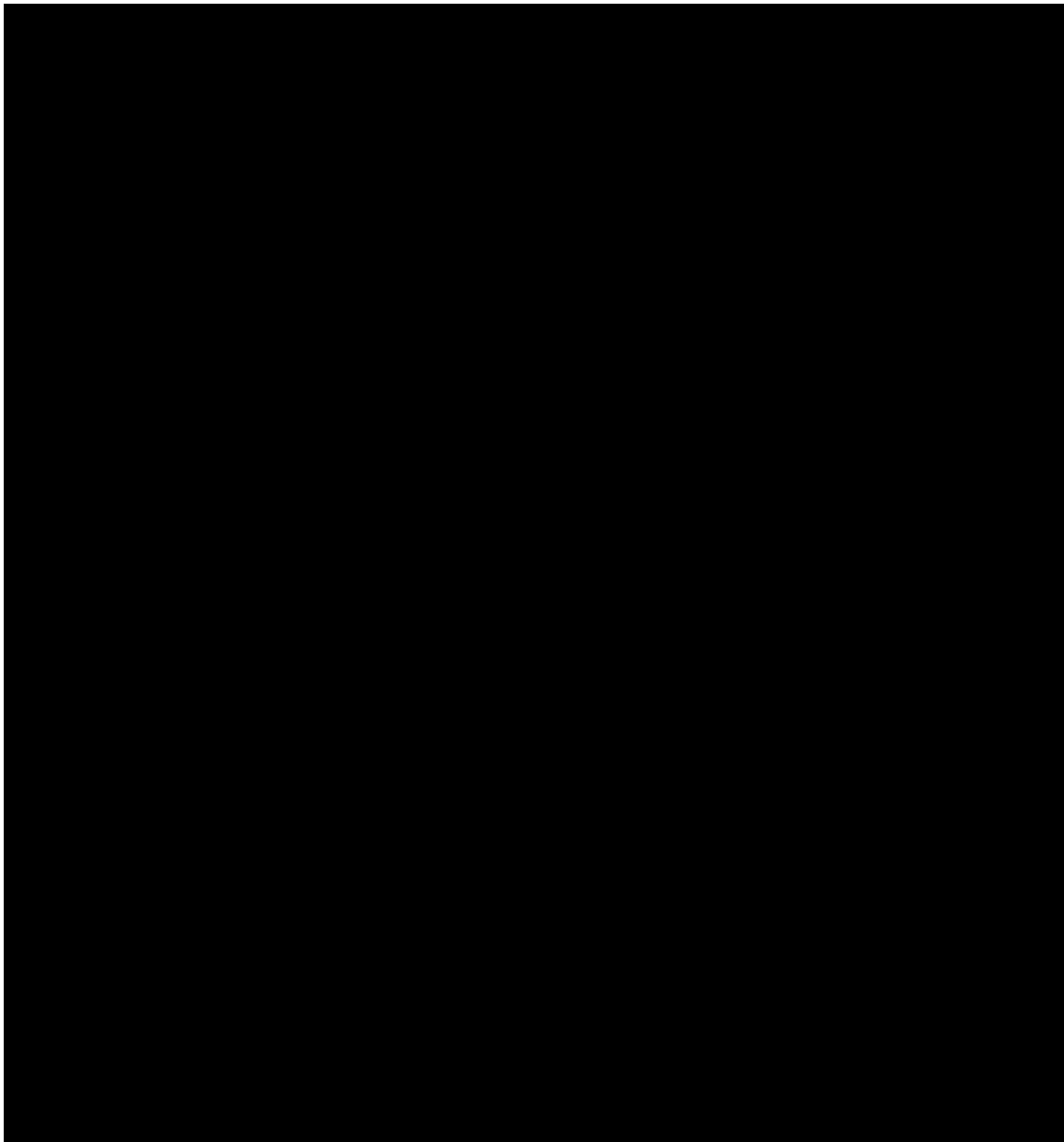


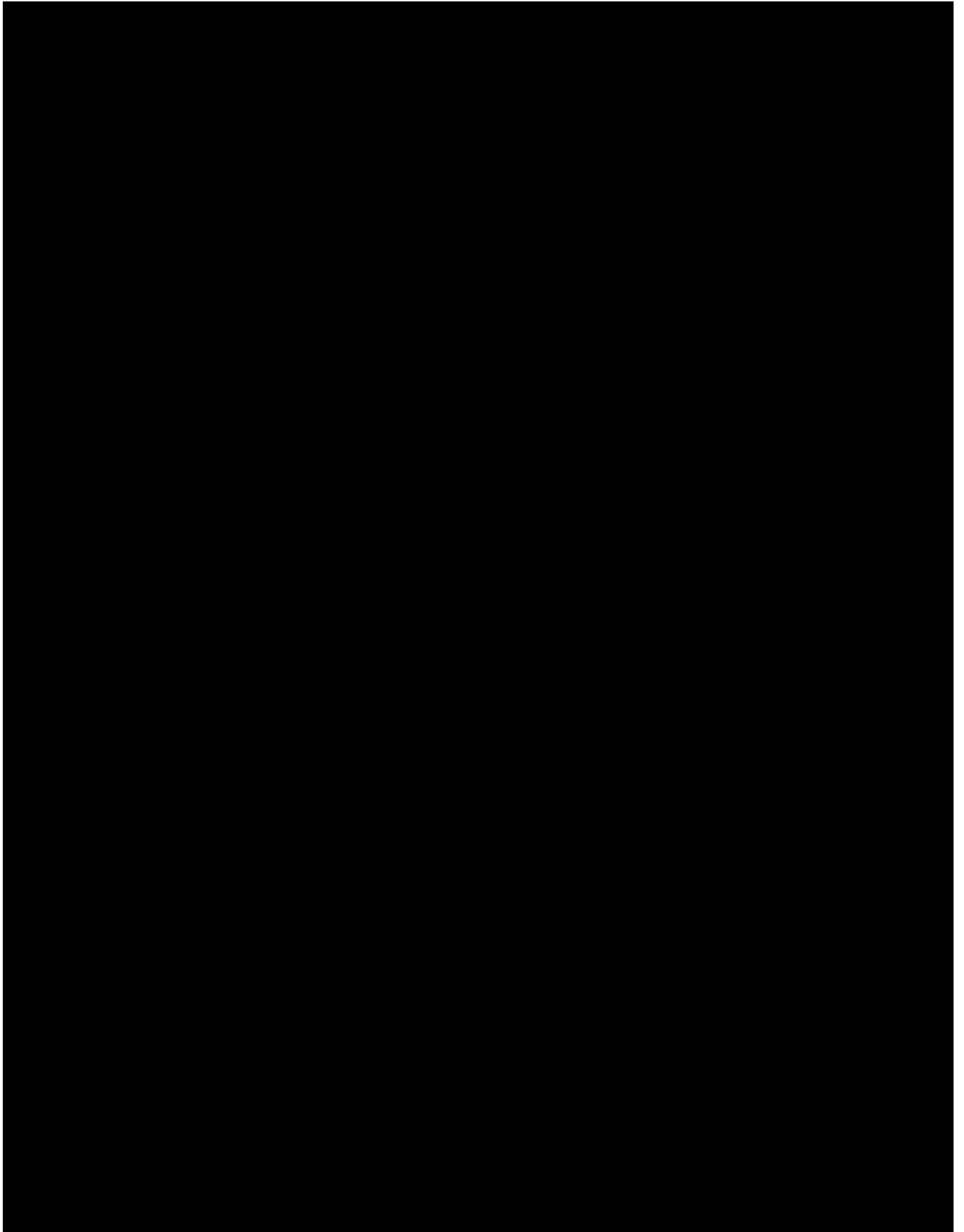


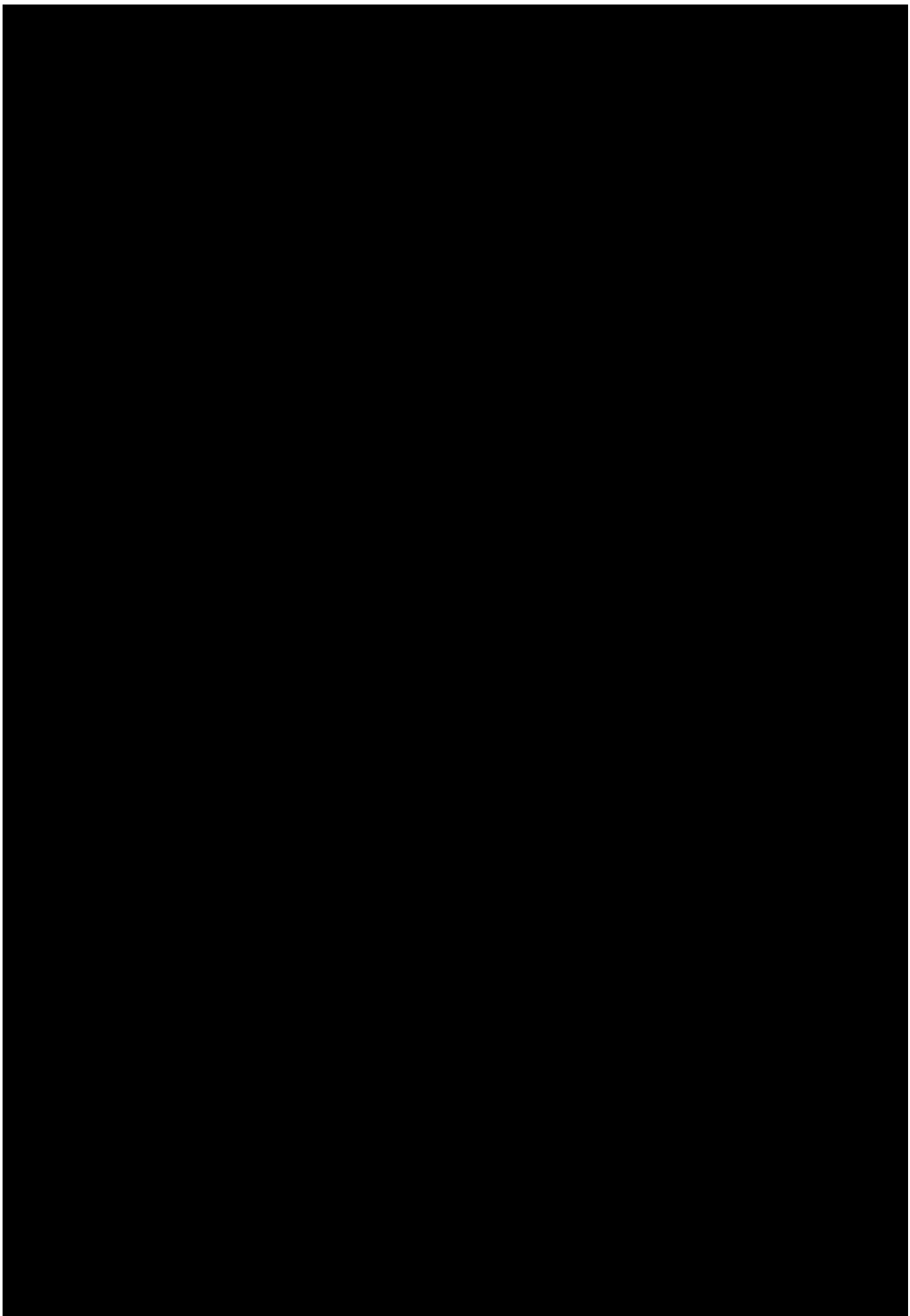


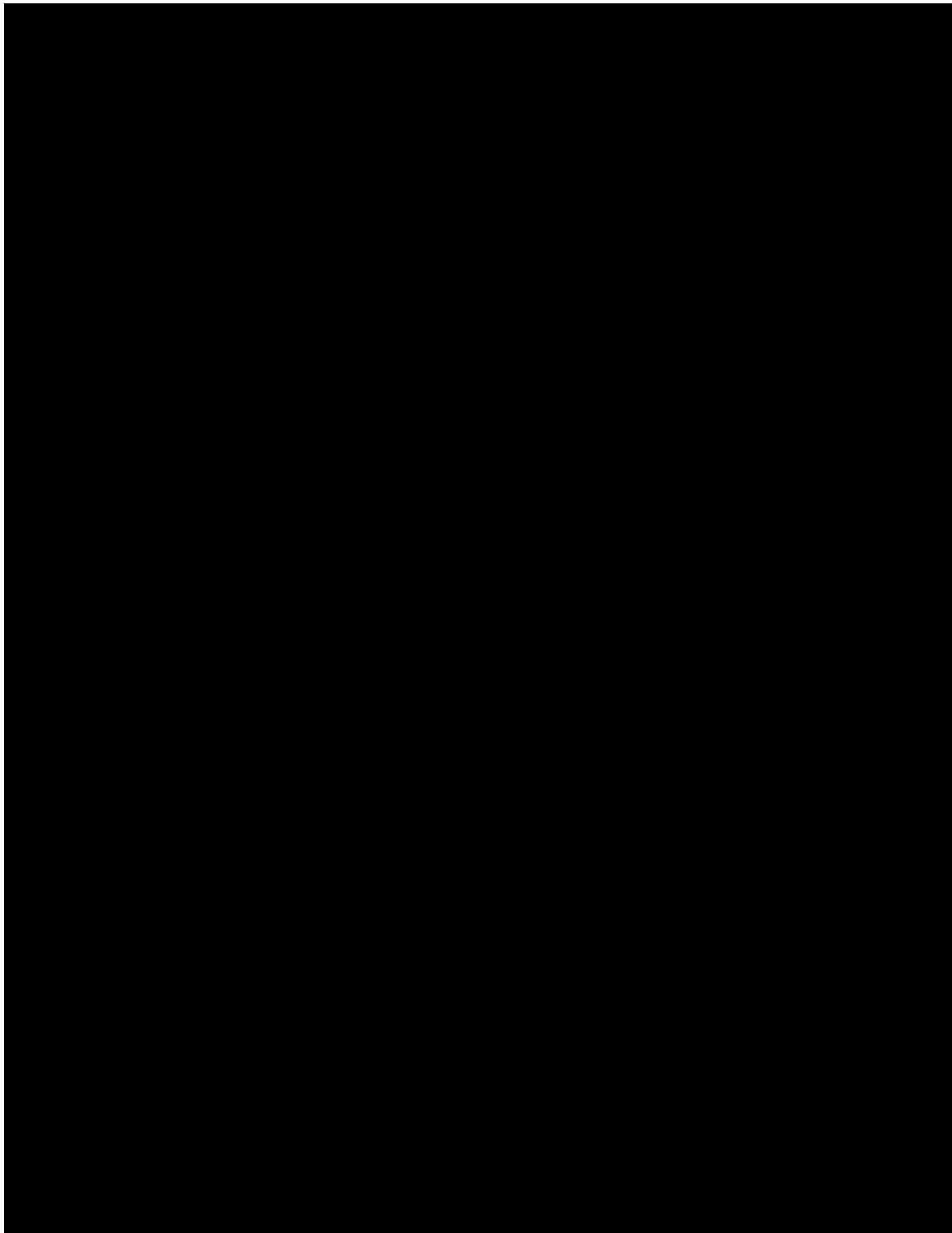


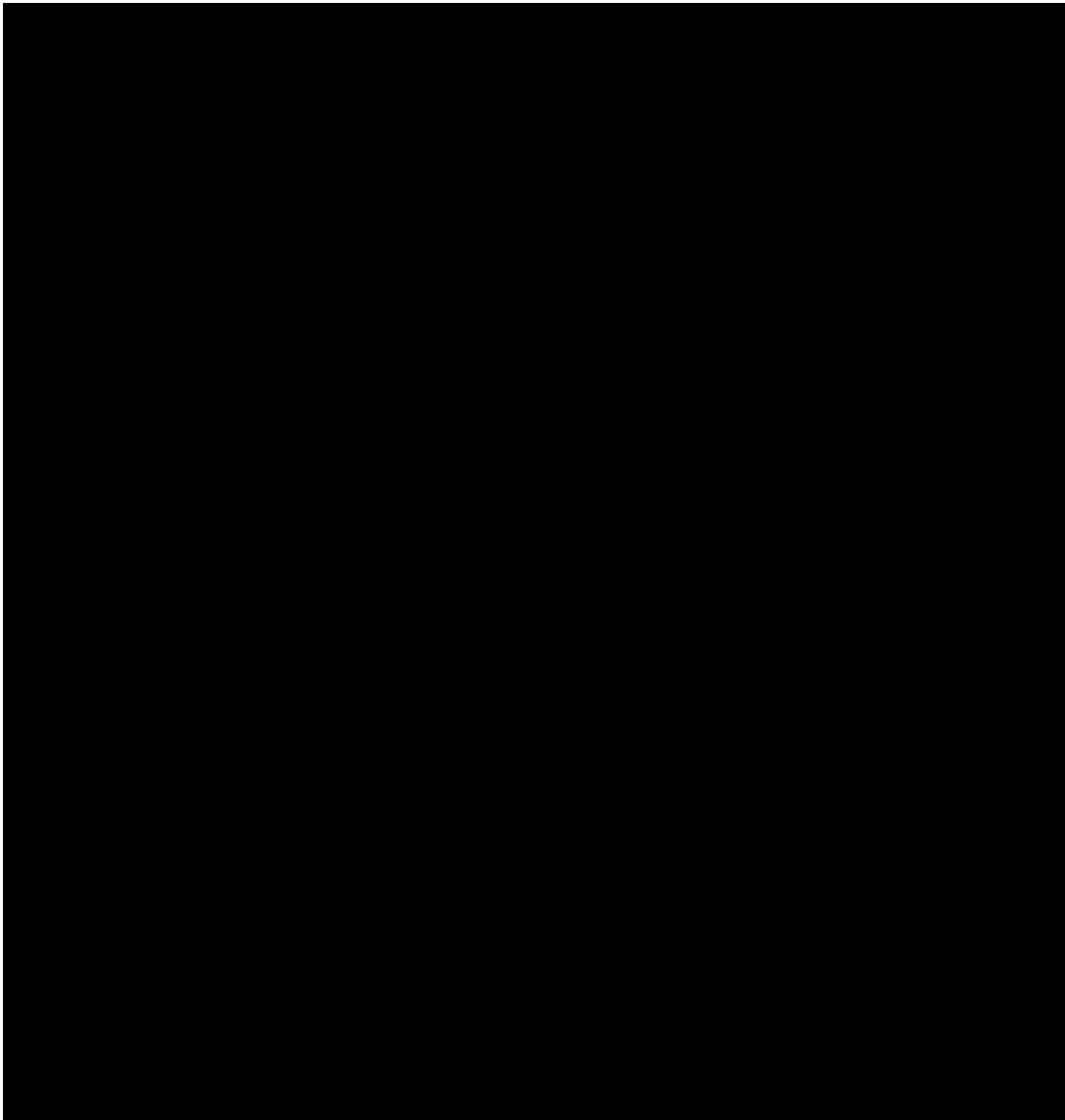










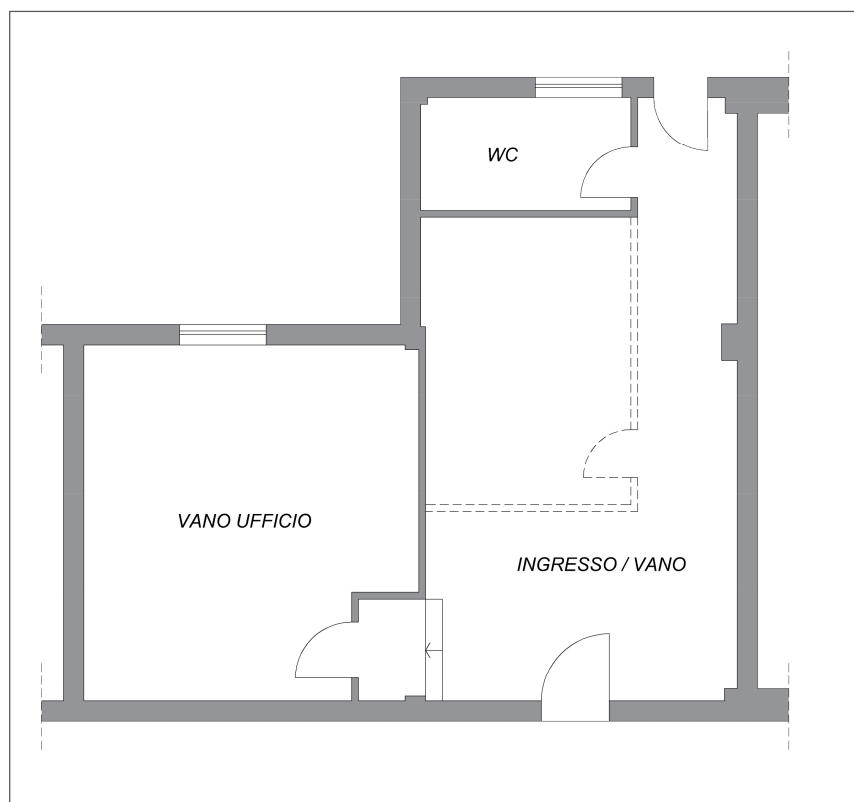


**Descrizione dell'immobile C) – Via Pietro Scaglione n. 99, piano terra, int. 10**

L'edificio in cui è sito il bene C) è stato costruito nel 1980/82 (certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Palermo il 03/01/1983 prot. N. 19 che successivamente non ha subito modificazioni – licenza edilizia rilasciata dal Municipio in data 16/12/1975 n. 1366); è costituito da un unico piano fuori terra; la struttura intelaiata è in cemento armato e solai di tipo latero-cementizio; la copertura è piana a lastrico solare con muretto d'attico; gli intonaci esterni sono del tipo Livigni di colore chiaro.

All'immobile si accede percorrendo una corte interna carrabile, dotata di recinzione, cancello carrabile automatizzato e pedonale. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto di adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue, questi ultimi collegati alla rete municipale.

L'immobile, destinato ad ufficio, al momento del sopralluogo, risulta, non conforme alla planimetria catastale per l'apertura di un vano porta nel retro prospetto (v. planimetria catastale - all. n. 16, planimetria stato di fatto – all. n. 17).



**Planimetria di rilievo dell'immobile C)**

Tutto l'appartamento ha un'altezza d'interpiano pari a **ml 3,20** ed è composto dai seguenti ambienti:

- Un grande vano all'ingresso ripartito, tramite una struttura precaria in legno e vetro, in due vani oltre un corridoio;
- Un vano, entrando a sinistra, destinato ad ufficio;
- n. 1 wc.



Foto n. 59: immobile via Pietro Scaglione n. 99, int. 10 - ingresso



Foto n. 60: ingresso



Foto n. 61: ufficio





Foto n. 62: ufficio



Foto n.63: ufficio



Foto n.64: ufficio



Foto n.65: ufficio



Foto n.66 - 67: ufficio ricavato con pannelli in legno e vetro



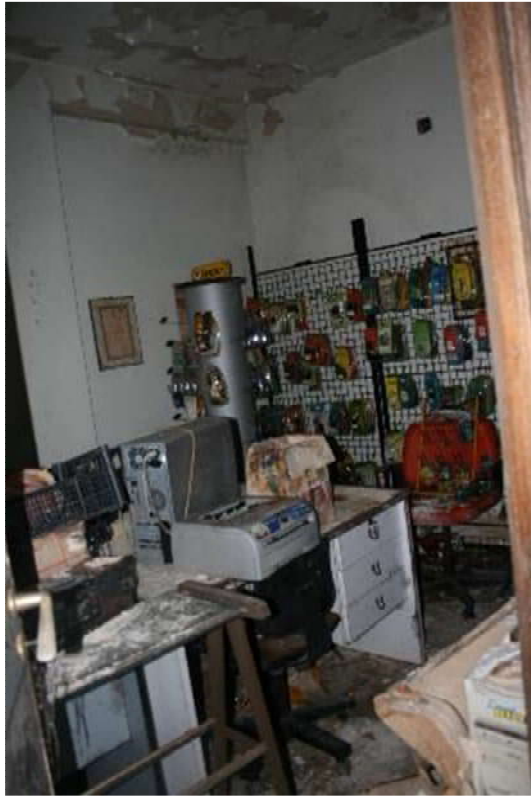


Foto n. 68: ufficio



Foto n. 69: vano d'ingresso



Foto n. 70: wc



Foto n. 71: wc





Foto n. 72: corridoio



Foto n. 73: ammaloramento solaio

Tutti gli ambienti sono in un pessimo stato di conservazione; sono presenti evidenti tracce di umidità e degradi nelle murature e nei soffitti a causa di umidità sia da risalita che da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura dell'edificio.

Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione dell'ufficio che è rivestito con carta da parati. Il servizio, oltre ad essere intonacato e tinteggiato, è rivestito con piastrelle di ceramica dal colore beige, poste fino ad un'altezza di circa 2,30 m.

Tutti i materiali di rivestimento e di rifinitura sono di mediocre qualità commerciale; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in mattoni in ceramica dal colore chiaro con motivi floreali.

**Gli infissi esterni** sono in alluminio e vetro, dotati di serrande.

**Gli infissi interni** sono in legno tamburato; la porta d'ingresso è in ferro e vetro.

**Il wc** è dotato di lavabo, bidet e tazza.

**Impianti** – L'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia e sono coevi alla realizzazione dell'immobile; non sono state fornite certificazioni.

**Impianto di riscaldamento** – assente

**Impianto di raffrescamento** – n.1 pompa di calore

**Produzione acqua calda sanitaria** – assente

**Impianto a gas** – assente

**Impianto di allarme** - assente

**Luminosità** – mediocre

**Esposizione** - mediocre

**Panoramicità** – scarsa

**Stato di manutenzione e conservazione** – scarso

**APE** - no



Foto n. 74: pavimento



Foto n. 75: infissi esterni



Foto n. 76: infissi interni

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

#### Superficie netta (v. all. n. 17)

La superficie utile o netta dell'immobile è computata dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Pertanto si ha:

VANI	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile ml
Ingresso/ufficio/corridoio	36,95	Sud-ovest	3,20
Ufficio	24,45	Nord-est	3,20
n. 1 wc	5,15	Nord-est	3,20
<b>TOTALE</b>	<b>66,55</b>		

Superficie netta Totale: mq 66,55

Altezza utile = ml 3,20

**SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE E CRITERI PER IL CALCOLO**

(secondo il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** - edito da **Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate**)

Si riportano di seguito, la superficie commerciale del bene e i criteri per i calcoli della stessa.

La superficie interna viene calcolata al lordo dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi da considerare fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Le superfici dei balconi sono state ragguagliate al 25% (fino a 25 mq) e quelle delle verande al 60%.

**La superficie commerciale dell'immobile in esame** risulta così composta (v. **all. n. 17**):

- superficie coperta, al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni

Pertanto, si ha:

Sup. coperta, al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni	h utile
mq 77,10	ml 3,20
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ..... mq 77,00 (in c.t.)</b>	

**DATI CATASTALI E CONFINI**

La sottoscritta, ha identificato catastalmente il bene oggetto di causa, acquisendo, tramite gli uffici e i servizi telematici competenti, l'estratto catastale storico (v. visura storica per immobile - **all. n. 18**) e la planimetria catastale corrispondente (v. planimetria catastale - **all. n. 16**).

Pertanto il bene oggetto di causa risulta individuato al NCEU:

- foglio 38; particella 4834 Sub.2; zona cens. 2; categoria C/2, classe 5; consistenza mq 38; superficie catastale totale mq 74; rendita euro 39,25.

Ricostruendo la storia catastale del bene, si è rilevato che il bene oggetto di causa corrisponde a quanto riportato nelle visure storiche dal 30/06/1987 ad oggi.

In merito all'esatta corrispondenza tra lo stato di fatto, alla data del sopralluogo, e la planimetria catastale, sono state riscontrate delle difformità:

- realizzazione di un vano porta di collegamento ad uno spazio aperto retrostante.

(Vedi planimetria catastale – **all. n. 16**, planimetria stato di fatto – **all. n.17**).

**Confini:** a nord – est con area scoperta privata (Italcostruzioni), a sud – ovest con strada carrabile privata, a sud - est con box int. 9, a nord - ovest con edificio 1/E in via Pietro Scaglione n. 99.

#### IL METODO DI STIMA

In riferimento al metodo di stima applicato, considerato che la scrivente ha applicato lo stesso per la valutazione di tutti gli immobili oggetto di causa, si rimanda alla lettura del paragrafo precedente.

#### PREZZO UNITARIO E VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE.

Alla luce di quanto sopra esposto nei paragrafi precedenti, da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare condotte dalla sottoscritta, arricchite della collaborazione con agenzie locali, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative a immobili consimili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche a quello in esame, considerato che l'immobile oggetto di causa è stato costruito nel 1980/82, è ubicato in una porzione di città periferica a carattere residenziale, tipologicamente trattasi di immobile adibito ad ufficio in edificio ad un'unica elevazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono scarse, ha una mediocre luminosità ed esposizione, oltre una scarsa panoramicità, si ritiene equo determinare il seguente valore commerciale del bene immobile oggetto di causa, considerando i valori medi immobiliari e gli opportuni coefficienti di merito che di seguito si riportano:

#### TABELLA MEDIA VALORI IMMOBILIARI (v. all. n. 12)

	AGENZIA DELLE ENTRATE	BORSINO IMMOBILIARE	IMMOBILIARE.IT	MERCATO IMMOBILIARE(*)
<b>Abitazioni civili Tipo: NORMALE</b>	Valore Mercato Min Max 690,00 – 880,00 €/mq	FASCIA MEDIA 705,00 €/mq	Valore Mercato 896,10 €/mq	1.200,00 €/mq zona Cruillas
<b>VALORE COMMERCIALE UNITARIO MEDIO DEL BENE .....</b>				<b>€/mq 875,00</b>
(*) <a href="https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/palermo/palermo/cruillas.html">https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/palermo/palermo/cruillas.html</a>				

**Coefficienti di merito**

"Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa

- Piano – terra - 10%
- Stato di conservazione – da ristrutturare - 10%
- Luminosità – parzialmente luminoso + 0%
- Esposizione/Panoramicità – mista + 0%
- Età di costruzione – 20-40 anni - 10%
- Riscaldamento – assente - 5%

Applicando i relativi coefficienti al prezzo unitario €/mq otteniamo il seguente valore:

€ 875,00 - 35% = **€/mq 568,75**

**Valore di mercato dell'immobile:**

€/mq **568,75** x mq 77 = **€ 43.793,75**

Da quanto sopra esposto il valore commerciale dell'immobile oggetto di causa può ritenersi congruo nella misura pari a:

**Valore commerciale: € 43.800,00 (in c. t.)**



**Descrizione degli immobili indicati con la lettera D).**

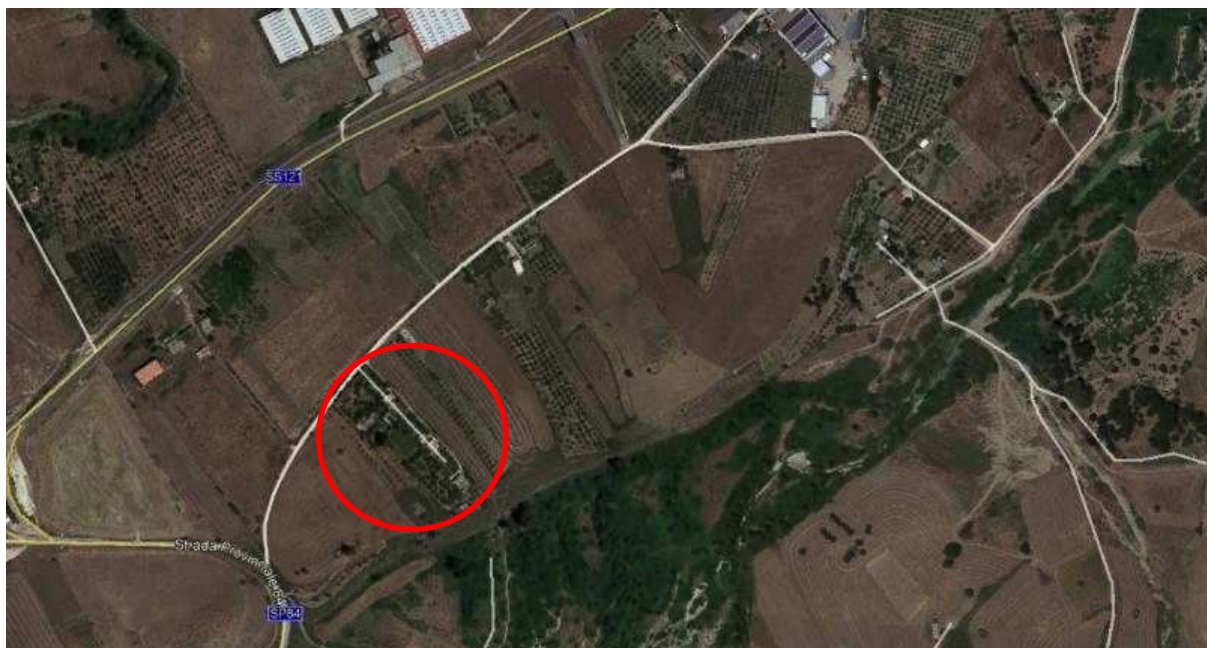
**Inquadramento territoriale**

Gli immobili indicati al punto D), sono siti nel Comune di Vicari, in provincia di Palermo, in Contrada Piano. Detti immobili riguardano un appezzamento di terreno, identificato catastalmente al fg. 2, part.lla 124, 125, 145, 146 (v. visure storiche catastali), all'interno del quale insistono dei fabbricati distinti in catasto secondo quanto di seguito riportato:

- fg. 2, part.lla 124, sub 1 – villa a due elevazioni fuori terra;
- fg. 2, part.lla 124, sub 2 – veranda coperta con ripostiglio e magazzino;
- fg. 2, part.lla 124, sub 3 – fabbricato destinato a cucina;
- fg. 2, part.lla 213 – cantina semi – ipogea.

Inoltre, nella part.lla 124 è stato realizzato un piccolo fabbricato ad una elevazione fuori terra per ricovero di animali (pollaio) e un fabbricato nella particella 145, non dichiarati ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica.

La part.lla 125 è stata soppressa.



**Foto aerea:** individuazione della zona in cui sono ubicati i beni





**Foto aerea con particelle:** individuazione dell'intero appezzamento di terreno in cui sono ubicati i beni



**Foto aerea:** individuazione dei beni oggetto di causa e dell'abuso edilizio

La zona è di tipo rurale con un'edilizia rada per lo più di tipo economico, produttivo e residenziale/stagionale, sprovvista di servizi pubblici e di mezzi di trasporto collettivo.





**Foto n. 77:** Contrada Piano individuazione della strada in cui sono ubicati i beni



**Foto n. 78:** Contrada Piano individuazione della strada in cui sono ubicati i beni

**Descrizione degli immobili indicati con la lettera D)**

**Lotto di terreno sito nel Comune di Vicari (PA), in c.da Piano, identificato in catasto terreni al fg. 2, part.IIa 124.**

Il lotto di terreno, è ubicato in c.da Piano, in una zona agricola/rurale, a nord-ovest del Comune di Vicari in prossimità della SS121 e della SP84 (v. foto aerea).

Al lotto di terreno si accede tramite un cancello in ferro e un vialetto in terra battuta che consentono la fruizione al resto delle particelle e dei sub che verranno descritti in seguito. Il lotto è recintato lungo i confini stradali e con la proprietà limitrofa, catastalmente identificata con le part.IIe 151 e 126.

Tutta la proprietà ha una forma pressoché regolare; al momento del sopralluogo la particella si presenta incolta, con vegetazione spontanea oltre qualche arbusto, qualche albero da frutto e ornamentale.



Foto n. 79 – 80: Cancelli di ingresso e vialetto di accesso al lotto della part.IIa 124

**DATI CATASTALI (v. visura catastale - all. n. 19).**

Catastalmente la particella risulta al fg. 2; part.IIa 124; qualità e classe "Ente Urbano"; superfici catastali pari a: mq 2.697 (are 26 - ca 97); intestato a [REDACTED]

[REDACTED] – diritti e oneri reale: proprietà 1000/1000 fino al 12/11/1985.

Secondo quanto riportato nella visura catastale storica, originariamente la part.IIa 124 aveva una superficie di mq 2.088, qualità seminativo e classe 2. Dal 08/06/2009 viene acquisita la part.IIa 125, quest'ultima quindi soppressa

**DESTINAZIONE URBANISTICA:** Dalle verifiche eseguite dalla sottoscritta CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico, si rileva che secondo lo strumento urbanistico vigente, la part.IIa in esame ricade in zona "E" (verde agricolo con indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq).



**VINCOLI:** Nessun vincolo.



Foto n. 80 - 81: Contrada Piano part.IIa 124



Foto n. 82 - 83: Contrada Piano part.IIa 124

**Descrizione degli immobili indicati con la lettera D)**

**Lotto di terreno sito nel Comune di Vicari (PA), in c.da Piano, identificato in catasto terreni al fg. 2, part.IIa 125.**

La part.IIa 125 è stata soppressa e la sua superficie acquisita dalla part.IIa 124.

**DATI CATASTALI (v. visura catastale - all. n. 20).**

Catastalmente la particella risulta al fg. 2; part.IIa 125; qualità e classe "SOPPRESSO"; superfici catastali pari a: mq 00,00 (are 00 - ca 00); intestato a [REDACTED] – diritti e oneri reale: proprietà 1000/1000 fino al 12/11/1985.

Secondo quanto riportato nella visura catastale storica, originariamente la part.IIa 125 aveva una superficie di mq 609 (are 06 – ca 09), qualità seminativo e classe 2. Dal 08/06/2009 viene acquisita dalla part.IIa 124.

## FABBRICATI COSTRUITI NELLA PART.LLA 124

All'interno della particella 124, al momento del sopralluogo sono stati rilevati i seguenti corpi di fabbrica:

- villa unifamiliare a due elevazioni fuori terra, identificata in catasto fabbricati alla part.Illa 124, sub 1 e che sarà descritta nel paragrafo successivo;
- veranda annessa alla sopra citata villa, piano terra, identificata in catasto alla part.Illa 124, sub 2 e che sarà descritta nel paragrafo successivo;
- piccolo fabbricato ad una elevazione fuori terra, destinato a cucina, con annessa lavanderia e pollaio (quest'ultime prive di regolarità edilizia), identificato in catasto alla part.Illa 124, sub 3 e che sarà descritta nei paragrafi successivi;
- cucina esterna in muratura dotata di copertura;
- piscina in muratura, interrata con relativo solarium.



Cucina in muratura



Cucina in muratura



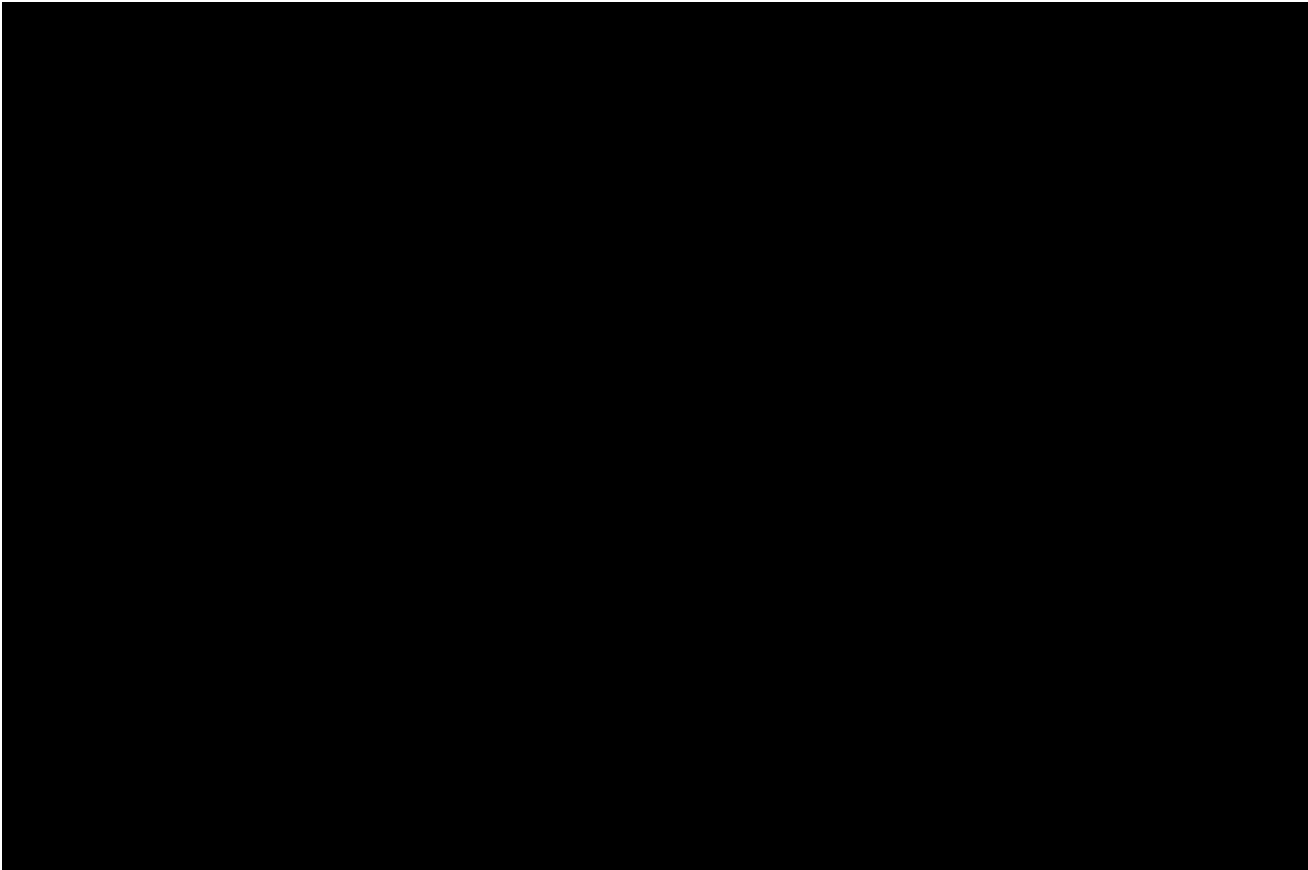
Piscina interrata, in muratura con relativo solarium



**Descrizione degli immobili indicati con la lettera D)**

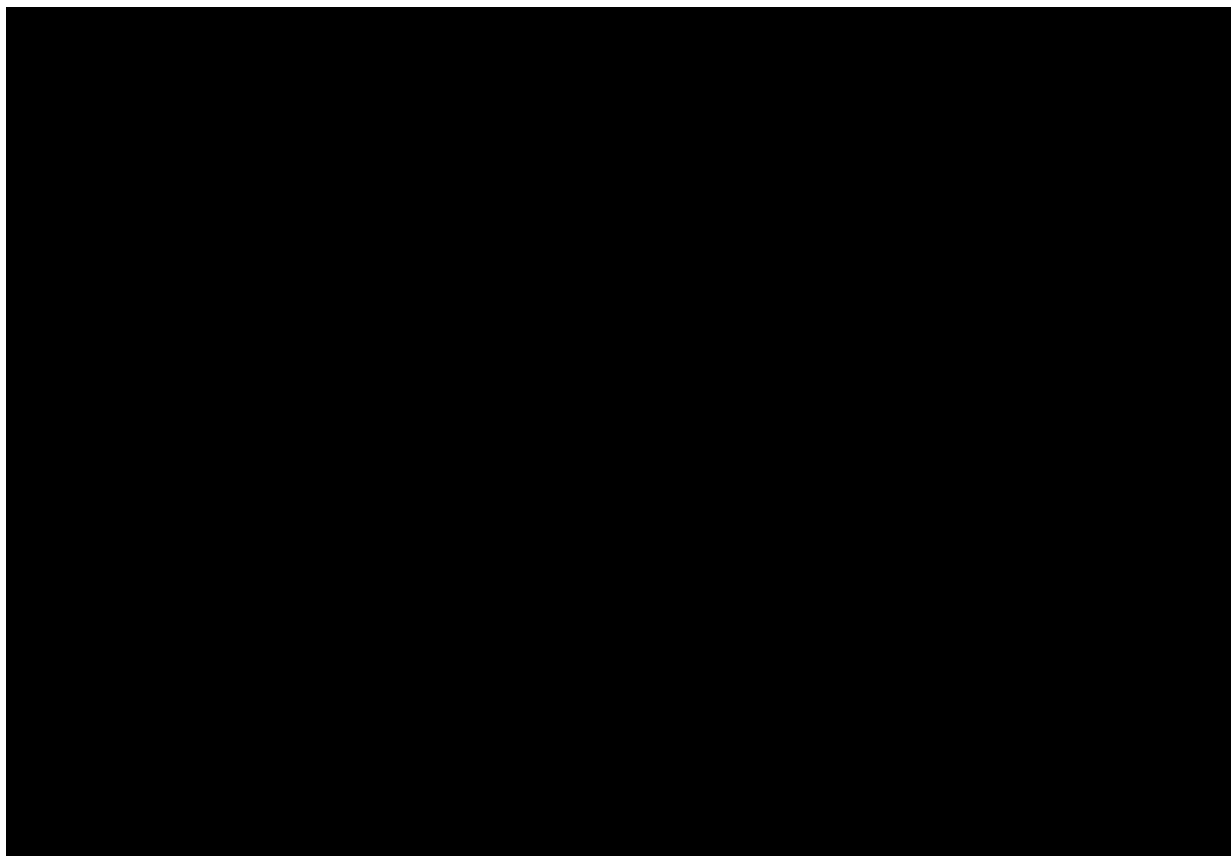
**Fabbricato sito nel Comune di Vicari (PA), in c.da Piano, identificato in catasto al fg. 2, part.IIa 124 sub 1; piano terra e primo**

L'immobile oggetto di causa, sopra indicato è una villa unifamiliare a due elevazioni fuori terra costruito nel 1978. a seguito di Nulla Osta n. 2032 rilasciato dal Comune di Vicari il 16/05/1977 (v. all. n. 21). La struttura dell'intero fabbricato è in cemento armato; la copertura è a falde con coppi siciliani; gli intonaci esterni sono completi nelle finiture e sono di colore bianco del tipo Livigni. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianto elettrico e citofonico, impianto di adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue attraverso regolare fossa settica.









**Foto n. 86:** Fabbricato p.IIa 124 sub.1 – retro-prospetto



### **DATI CATASTALI** (V. visura storica per immobile - **all. n. 22**)

Ricostruendo la storia catastale del bene, si è rilevato che il bene oggetto di causa corrisponde a quanto riportato nelle visure storiche dal 08/03/1988 ad oggi.

Il bene è indicato al NCEU al fg. 2, part.IIa 124, sub 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale: 180 mq – totale escluse le aree scoperte: mq 171; rendita 681,72. Intestati:

- [REDACTED] livellario per ½
- [REDACTED] – proprietà per 4/6 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] – Oneri comproprietario solo per il terreno.

In merito all'esatta corrispondenza tra lo stato di fatto, alla data del sopralluogo, e la planimetria catastale, sono state riscontrate delle difformità:

chiusura dell'originario vano porta ingresso e relativa apertura della porta nell'ampliamento del salone.

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

- realizzato con nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n.2032 rilasciato dal Comune di Vicari il 16/05/1977; domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 1988 del 27/03/1986, in corso di definizione (**v. all. 23**).

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

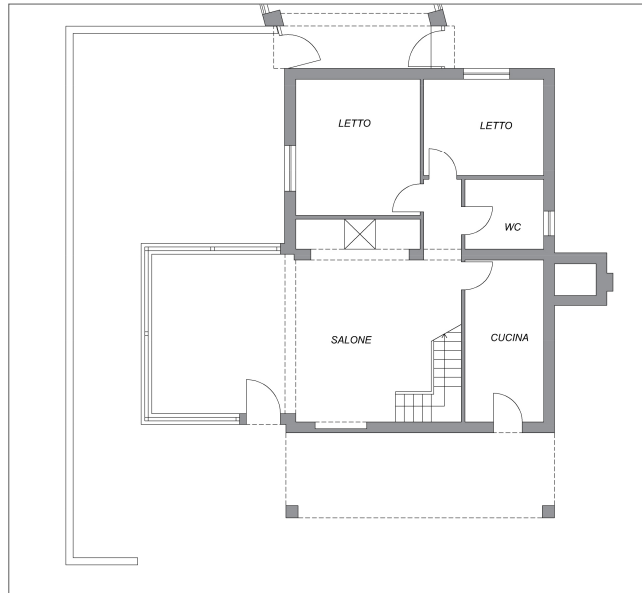
L'immobile identificato catastalmente al foglio 2, p.IIa 124, sub. 1 è accessibile da una porta di ingresso posta sul prospetto sud-ovest a sinistra del portico, al momento del sopralluogo, in merito alla distribuzione interna, risulta parzialmente conforme alla planimetria catastale (v. planimetria catastale – **all. n. 24** e planimetria stato di fatto – **all. n. 25**).

La villa è composta da un piano terra e primo.

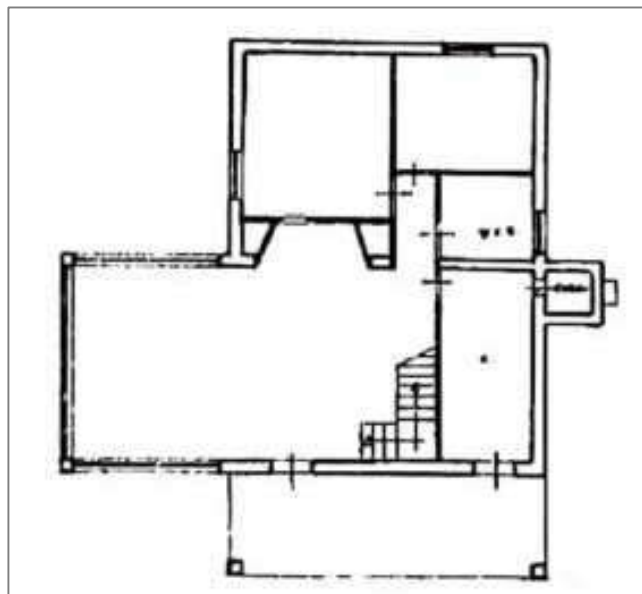
#### **Il piano terra è distribuito secondo i seguenti ambienti:**

- Ingresso/salone con camino (v. foto nn. 87 – 88 – 89 – 90)
- Corpo scala prefabbricata, in legno (ubicata nel vano salone-soggiorno);
- Cucina (v. foto nn. 91 - 92);
- n. 2 camera da letto (v. foto nn. 93 – 96);
- n. 1 wc - b (v. foto n. 94);
- corridoio (v. foto n. 95);
- n. 1 portico.

L'altezza d'interpiano è pari a **ml 2,85** ad eccezione del vano annesso al salone che presenta una copertura a falda con altezza massima pari a **ml 3,25** e minima pari a **ml 2,70**.



**Planimetria di rilievo dell'immobile Sub. 1 – p. terra**



**Planimetria catastale dell'immobile Sub. 1 – p. terra**



Foto n.87: ingresso/soggiorno



Foto n. 88: ingresso/soggiorno



Foto n. 89: ingresso/soggiorno



Foto n. 90: ingresso/soggiorno con angolo camino



Foto n. 91 - 92: cucina







Foto n. 93: camera letto



Foto n. 94: wc-b



Foto n. 95: corridoio

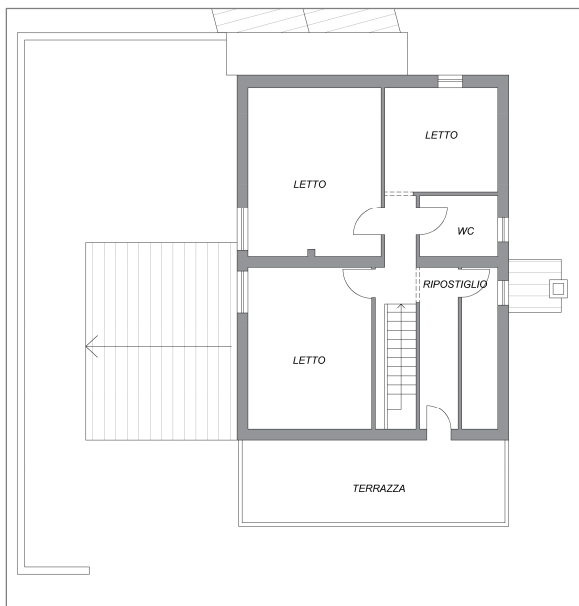


Foto n. 96: camera da letto matrimoniale

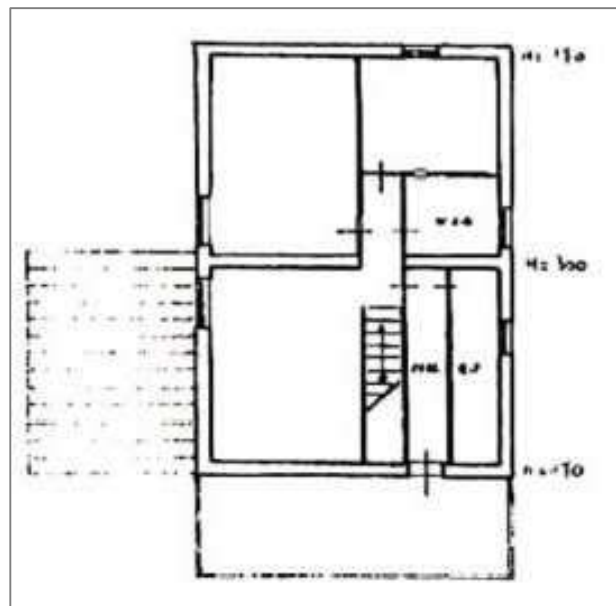
**Il piano primo è distribuito secondo i seguenti ambienti:**

- n. 3 camere da letto (v. foto nn. 97/98 – 99/100 - 101);
- n. 1 wc - d (v. foto n. 103);
- n. 1 ripostiglio (v. foto n. 105);
- corridoio (v. foto n. 104);
- n. 1 terrazzo (v. foto n. 1).

Il primo piano ha la copertura a doppia falda con altezza massima pari a **ml 2,74** e con altezza minima pari a **ml 1,55**.



Planimetria di rilievo dell'immobile Sub. 1, p. primo



Planimetria catastale dell'immobile Sub. 1, p. primo



Foto n. 97: camera letto matrimoniale n. 1



Foto n. 98: camera da letto matrimoniale n. 1



Foto n. 99: camera letto n. 2



Foto n. 100: camera da letto n. 2



Foto n. 101: camera matrimoniale n. 3



Foto n. 102: terrazzo piano primo e portico



Foto n. 103: wc-b



Foto n. 104: corridoio





Foto n. 105: ripostiglio



Foto n. 106: corpo scala dal corridoio

Tutti gli ambienti sono rifiniti, intonacati e tinteggiati di colore chiaro. I servizi igienici e la cucina, oltre ad essere intonacati e tinteggiati, sono rivestiti con piastrelle di ceramica dal colore chiaro con disegni geometrici e floreali, poste a tutta altezza. Le camere da letto del piano terra sono rivestite con carta da parati azzurra o arancio.

Tutti i materiali di rivestimento e di rifinitura sono di discreta qualità commerciale; i pavimenti del salone, della cucina, del corridoio del piano terra e della camera matrimoniale a piano primo sono in mattoni di ceramica dal colore chiaro; quelli delle due camere da letto a piano terra e della camera doppia a primo piano sono in mattoni di ceramica di colore blu; quelli dei servizi e dei restanti ambienti al piano primo sono in piastrelle di ceramica bianchi a pois blu. Infine i pavimenti del portico sono in mattoni di gres.

**Gli infissi esterni** sono in alluminio e vetro, dotati di serrande

**Gli infissi interni** sono in legno tamburato o in legno e vetro; la porta d'ingresso è anch'essa in legno.

**Il wc-b** è dotato di lavabo, bidet, tazza e vasca da bagno.

**Il wc-d** è dotato di lavabo, bidet, tazza e doccia.

**Impianti** – L'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia e sono coevi alla realizzazione dell'immobile; non sono state fornite certificazioni.

**Impianto di riscaldamento** – assente

**Impianto di raffrescamento** – assente

**Produzione acqua calda sanitaria** – boiler elettrico

**Impianto a gas** – con bombola

**Impianto di allarme** - assente

**Luminosità** – buona

**Esposizione** - buona

**Panoramicità** – buona.

**Stato di manutenzione e conservazione** – al momento del sopralluogo l'immobile risulta in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, sono presenti tracce di umidità da risalita nelle pareti al piano terra oltre degradi nei soffitti a causa di infiltrazioni pregresse nei bagni con presenza di sali e piccoli distacchi di intonaco; inoltre il portico sul prospetto principale ha dei distacchi negli intonaci del soffitto e nelle pareti.

**APE** – no



Foto n. 107: degradi presenti nel portico



Foto n. 108: degradi presenti all'ingresso del salone





Foto n. 109: degradi presenti nel soffitto del wcb



Foto n. 110: degradi presenti nel corridoio p.t.



Foto n. 111: pavimenti

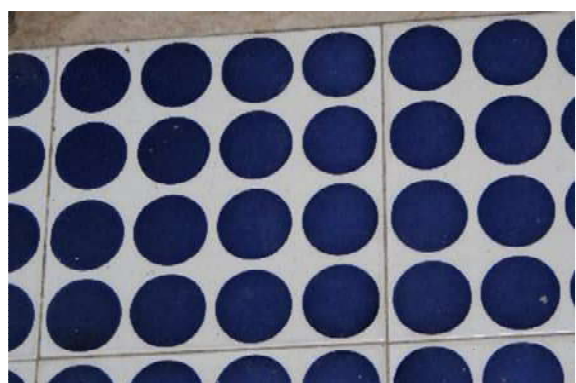


Foto n. 112: pavimenti bagno p.t.



Foto n. 123: infissi esterni



Foto n. 124: infissi interni

### CALCOLO DELLE SUPERFICI (V. ALL. 26)

#### Superficie netta

VANI	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile ml
<b>PIANO PRIMO</b>			
Ingresso / salone	42,55	Nord – ovest – nord-est	2,85
Cucina	10,95	Sud-ovest	2,85
n.1 camera letto - matrimoniale	13,20	Nord-ovest	2,85
n. 1 camera letto - doppia	9,05	Nord-est	2,85
n. 1 wc bagno	4,25	Sud-est	2,85
Corridoio	2,35	Int. appartamento	2,85
<b>PIANO SECONDO</b>			
n.1 camera letto - matrimoniale	15,45	Nord-ovest	2,75 – 1,55
n.1 camera letto - matrimoniale	9,10	Nord-est	2,35 – 1,60
n. 1 camera letto - doppia	17,35	Nord-ovest	2,75 – 1,60
n. 1 wc doccia	3,70	Sud-est	2,75 – 2,40
Corridoio	6,80	Int. appartamento	Doppia falda
n.1 ripostiglio	4,65	Sud-est	2,75 – 1,55
n.1 ripostiglio	4,65	Sud-ovest	2,75 – 1,55
<b>TOTALE</b>	<b>mq 144,05</b>		

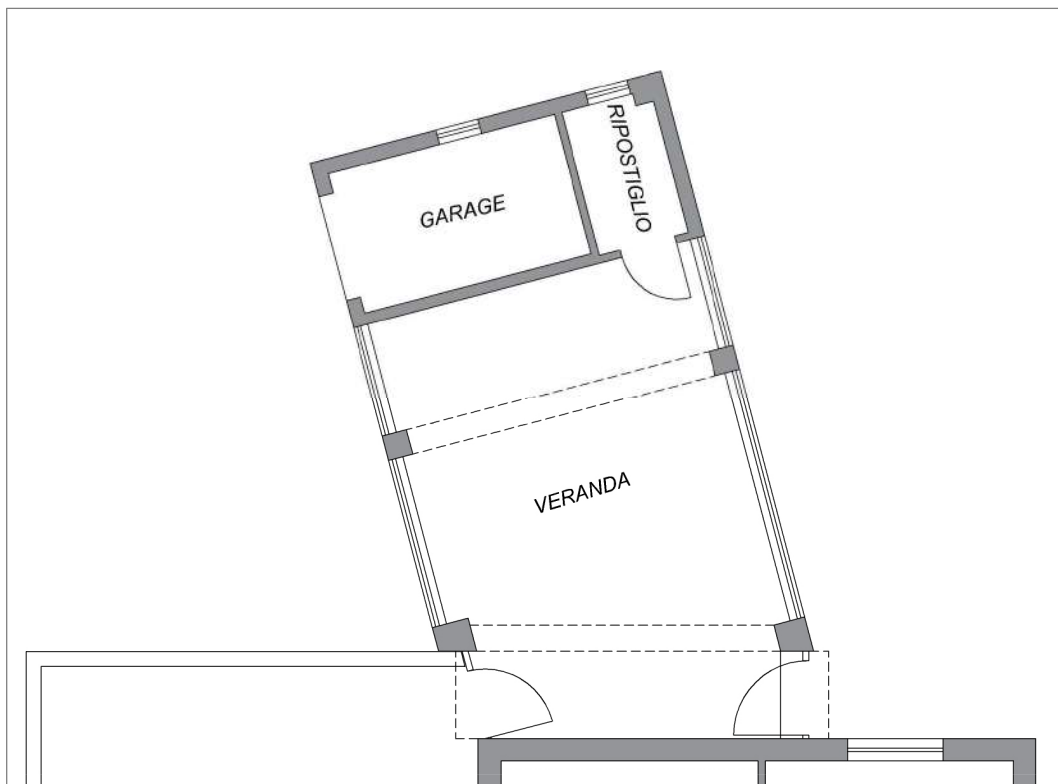
La superficie utile o netta dell'immobile è computata dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Pertanto si ha:

**Superficie netta Totale: mq 144,05**

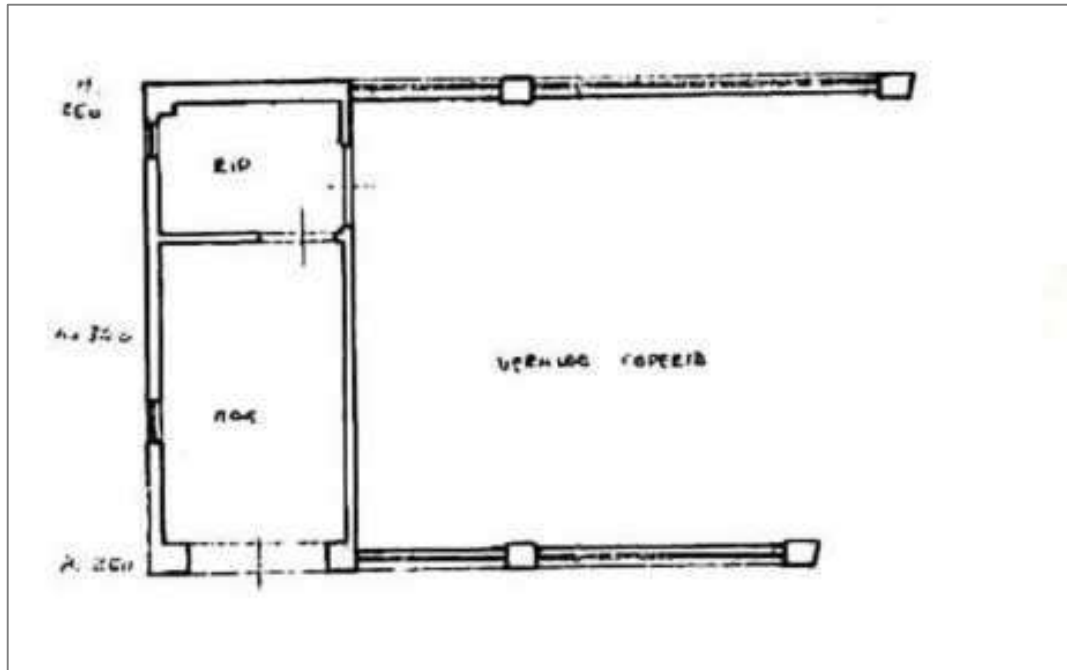
**Descrizione degli immobili indicati con la lettera D)**

**Fabbricato sito nel Comune di Vicari (PA), in c.da Piano, identificato in catasto al fg. 2, part.IIa 124 sub 2, piano terra – (VERANDA, RIPOSTIGLIO E MAGAZZINO)**

L'immobile identificato catastalmente al foglio 2, p.IIa 124, sub. 2 è un corpo di fabbrica annesso alla villa (sub 1) sul prospetto della stessa esposto a nord-est; catastalmente è indicato come veranda, ripostiglio e magazzino, ed è costituito da un piano fuori terra; la veranda è accessibile da due porte di ingresso poste nel corpo di connessione tra il sub.1 e il sub.2, una sul prospetto nord-ovest e una sul prospetto sud-est; il magazzino è accessibile tramite un vano d'ingresso dotato di saracinesca. Al momento del sopralluogo, in merito alla distribuzione interna, risulta conforme alla planimetria catastale, ad eccezione per una porzione di fabbricato in corrispondenza delle aperture d'ingresso (v. planimetria stato di fatto – **all. n. 25** e planimetria catastale – **all. n. 27**).



**Planimetria di rilievo dell'immobile Sub. 2**



Planimetria catastale dell'immobile Sub. 2

L'immobile ha copertura a doppia falda con altezza al colmo pari a **ml 3,40** e con altezza minima pari a **ml 2,90**; è composto dai seguenti ambienti:

- Salone verandato (v. foto nn. 133 – 134);
- ripostiglio (v. foto nn. 135 – 136);
- magazzino (v. foto n. 137).



Foto n. 125: sub 2 – veranda, prospetto sud/est





Foto n. 126: sub 2 – veranda, prospetto nord/ovest e porta d'ingresso alla stessa.



Foto n. 127: sub 2 – veranda (a sinistra – porta del ripostiglio)



Foto n. 128: sub 2 – veranda



Foto n. 129: porzione di veranda annessa alla villa



Foto n. 130: ripostiglio





Foto n.131: ingresso al magazzino



Foto n.132: magazzino

Tutti gli ambienti sono completi nelle finiture, intonacati e tinteggiati di colore chiaro; i pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres della gamma dei colori terrosi.

**Gli infissi esterni** sono in alluminio e vetro

**Gli infissi interni** sono in legno tamburato

**Impianti** – L'impianto elettrico è sottotraccia

**Impianto di riscaldamento** – assente

**Impianto di raffrescamento** – assente

**Impianto a gas** – assente

**Impianto di allarme** - assente

**Luminosità** – buona

**Esposizione** - buona

**Panoramicità** – buona

**Stato di manutenzione e conservazione** – mediocre.

**APE** – no

### **Note sullo stato di manutenzione e conservazione**

Al momento del sopralluogo si rileva la presenza di degradi in tutti gli ambienti. Nello specifico:

- la veranda presenta muffe, lesioni e distacchi degli intonaci in corrispondenza del soffitto, nei muri perimetrali, nei pilastri e nei punti di giunzione tra muratura ed infissi;
- il magazzino presenta dei degradi a causa della presenza di umidità da risalita.



**Foto n. 133:** veranda - degradi presenti nel soffitto e in corrispondenza di travi/pilastri



**Foto n. 134:** veranda – degradi presenti nelle murature per umidità da risalita



## CALCOLO DELLE SUPERFICI

### Superficie netta

La superficie utile o netta dell'immobile è computata dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Pertanto si ha:

VANI	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile ml
Salone / veranda	28,10	Est - ovest	Doppia falda
magazzino	6,30	Ovest - nord	Doppia falda
ripostiglio	2,45	nord	Doppia falda
<b>TOTALE</b>	<b>36,85</b>		

**Superficie netta Totale: mq 36,85**

### DATI CATASTALI

La sottoscritta, ha identificato catastalmente il bene oggetto di causa, acquisendo, tramite gli uffici e i servizi telematici competenti, l'estratto catastale storico (v. visura storica per immobile - **all. n. 28**) e la planimetria catastale corrispondente (v. planimetria catastale - **all. n. 27**). Pertanto il bene oggetto di causa risulta individuato al NCEU:

- foglio 2, particella 124 Sub.2, categoria C/2, classe 5, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 41 mq, rendita euro 48,03.
- Intestati: [REDACTED] – livellario per ½;
  - [REDACTED] - Proprietà per 4/6 in regime di separazione dei beni
  - [REDACTED] – Oneri Comproprietario solo per il terreno.

Ricostruendo la storia catastale del bene, si è rilevato che il bene oggetto di causa corrisponde a quanto riportato nelle visure storiche dal 30/06/1987 ad oggi.

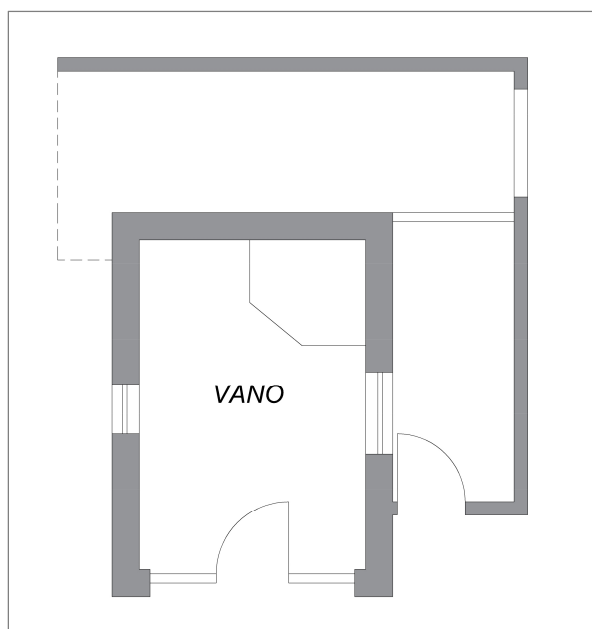
### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 1988 del 27/03/1986, in corso di definizione.

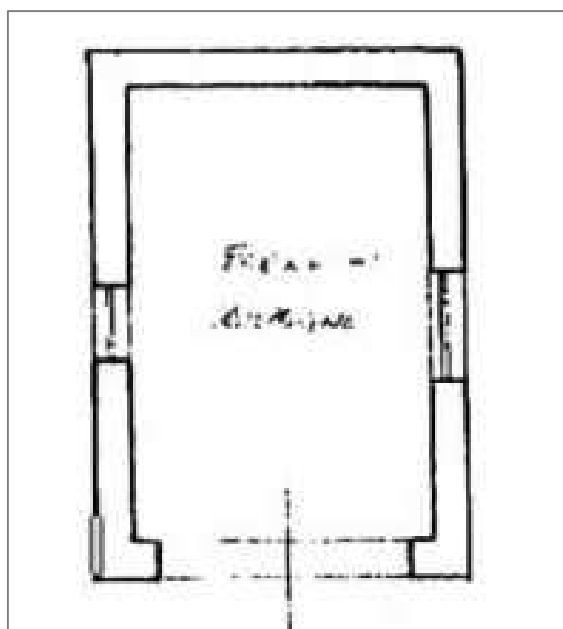
**Descrizione degli immobili indicati con la lettera D)**

**Fabbricato sito nel Comune di Vicari (PA), in c.da Piano, identificato in catasto al fg. 2, part.IIa 124 sub 3, piano terra.**

L'immobile identificato catastalmente al foglio 2, p.IIa 124, sub 3 è un piccolo fabbricato in muratura, ad una elevazione fuori terra, accessibile da due porte di ingresso poste sul prospetto nord-ovest e un varco sul prospetto nord-est. Al momento del sopralluogo, in merito alla distribuzione interna, risulta parzialmente conforme alla planimetria catastale (v. planimetria rilievo – **all. n. 29**; planimetria catastale – **all. n. 30**)



**Planimetria di rilievo dell'immobile Sub. 3**



**Planimetria di catastale dell'immobile Sub. 3**

L'immobile ha altezza utile pari a **ml 2,45** ed è composto dai seguenti ambienti:

- Vano adibito a cucina e forno (v. foto n. 135 - 136);
- lavanderia (v. foto nn. 137 – 138 - 139);
- ricovero per animali (pollaio) (v. foto nn. 140 – 141).



Foto n. 135: immobile sub 3



Foto n. 136: immobile sub 3 - cucina



Foto n. 137: ingresso lavanderia



Foto n. 138: lavanderia



Foto n. 139: lavanderia



Foto n. 140: varco accesso pollaio



Foto n. 141: pollaio

Gli ambienti sono rifiniti, intonacati e tinteggiati di colore chiaro. Nel vano cucina economica e forno, le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica dai motivi geometrici e floreali,



nell'ambiente adibito a lavanderia sono rivestite con piastrelle di colore bianco fino ad un'altezza di circa 1,70 m. Entrambi gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di gres. Il pollaio è lasciato grezzo, senza rifiniture, privo di intonaco e di pavimentazione.

**Gli infissi esterni** ove presenti sono in legno e vetro

**Impianti** – L'impianto elettrico e idrico sono sottotraccia

**Impianto di riscaldamento** – assente

**Impianto di raffrescamento** – assente

**Impianto a gas e di allarme** - assente

**Luminosità e Esposizione** - discreta

**Panoramicità** – buona

**Stato di manutenzione e conservazione** – mediocre

**APE** - no

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

##### Superficie netta

La superficie utile o netta dell'immobile è computata dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Pertanto si ha:

VANI	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile ml
Vano adibito a cucina	9,10	Nord-ovest	2,45
lavanderia	4,20	ovest	falda
Ricovero per animali (pollaio)	8,20	Sud-est	falda
<b>TOTALE</b>		<b>21,50</b>	

Superficie netta Totale: mq 21,50

#### DATI CATASTALI

La sottoscritta, ha identificato catastalmente il bene oggetto di causa, acquisendo, tramite gli uffici e i servizi telematici competenti, l'estratto catastale storico (v. visura storica per immobile - **all. n. 31**) e la planimetria catastale corrispondente (v. planimetria catastale - **all. n. 30**).

Pertanto il bene oggetto di causa risulta individuato al NCEU:

- foglio 2, particella 124 Sub.3, categoria C/1, classe 3, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita euro 186,85.
- Intestati: [REDACTED] – livellario per 1/2,
  - [REDACTED] - Proprietà per 4/6 in regime di separazione dei beni
  - [REDACTED] – Oneri Comproprietario solo per il terreno.

Ricostruendo la storia catastale del bene, si è rilevato che il bene oggetto di causa corrisponde a quanto riportato nelle visure storiche dal 30/06/1987 ad oggi.

In merito all'esatta corrispondenza tra lo stato di fatto, alla data del sopralluogo, e la planimetria catastale, il bene presenta le seguenti difformità:

- costruzione di un ricovero per animali (pollaio);
- costruzione di una lavanderia.

(Vedi planimetria catastale – **all. n. 30**, planimetria stato di fatto – **all. n.29**).

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

- domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 1988 del 27/03/1986, in corso di definizione.

#### **Descrizione degli immobili indicati con la lettera D)**

**Terreno sito nel Comune di Vicari (PA), in c.da Piano, identificato in catasto terreni al fg. 2, part.IIa 145 .**

Il lotto di terreno, è ubicato in c.da Piano, in una zona agricolo/rurale, a nord-ovest del Comune di Vicari in prossimità della SS121 e della SP84 (v. foto aerea) e si accede tramite la part.IIa 124. Il lotto è recintato lungo i confini le proprietà limitrofe, catastalmente identificata con le part.IIe 144, 152 e 126.

Tutta la particella ha una forma pressoché regolare; al momento del sopralluogo la particella si presenta incolta, con vegetazione spontanea oltre qualche arbusto, qualche albero da frutto e un uliveto. All'interno della particella 145 è presente una cantina semi-ipogea, identificata in catasto alla part.IIa 213 e che di seguito verrà descritta.

Inoltre, al confine con la part.IIa 146, è presente una cisterna d'acqua e un fabbricato, entrambi in cemento armato che da quanto dichiarato dal [REDACTED], è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e destinato a ricovero di animali. Non è stato possibile effettuare il rilievo.



Foto n. 142: vista della part.Illa 145



Foto n. 143: foto aerea - individuazione del fabbricato abusivo



Foto n. 144: individuazione del fabbricato abusivo – part.Illa 145

**DATI CATASTALI (v. visura storica catastale - all. n. 32).**

Catastalmente la particella risulta al catasto terreni, al fg. 2; part.Illa 145; qualità seminativo; classe 2; superficie 31 are – 11 ca; reddito dominicale € 14,46; reddito agrario € 3,05;

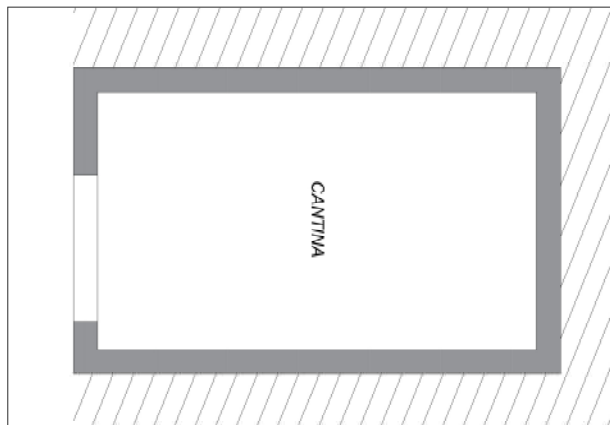
- Intestato: [REDACTED] – proprietà 1.000/1.000



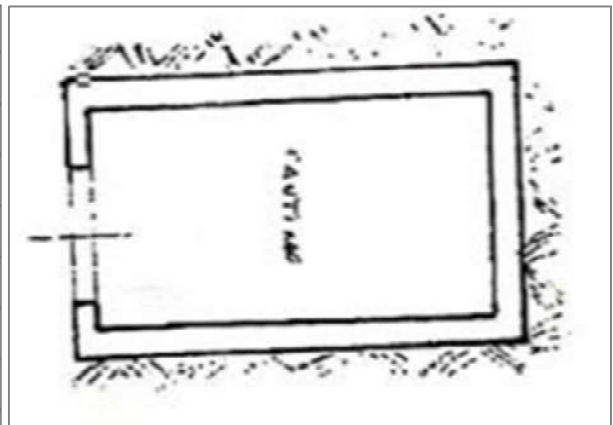
**Descrizione degli immobili indicati con la lettera D)**

**Immobile sito nel Comune di Vicari (PA), in c.da Piano, identificato in catasto fabbricati al fg. 2, part.IIa 213.**

L'immobile identificato catastalmente al foglio 2, p.IIa 213 (v. all. 34) è un piccolo ambiente semi-  
ipogeo destinato a cantina, accessibile da una porta di ingresso posta sul prospetto nord-ovest.  
Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile. La part.  
213 è ubicata all'interno del lotto identificato al catasto terreni al foglio n. 2 part. 145.



Restituzione grafica



Planimetria catastale



Foto n. 145: vista esterna della cantina - part.IIa 213

**DATI CATASTALI (v. visura storica catastale - all. n. 33).**

Catastalmente la particella risulta al catasto fabbricati, al fg. 2; part.IIa 213; categoria C/2; classe 5; consistenza 29 mq; superficie catastale totale 42 mq; rendita € 44,93;

- Intestati: [REDACTED] – livellario per 1/2;



○ [redacted] - Proprietà per 4/6 in regime di separazione dei beni

○ [redacted] - Oneri Comproprietario solo per il terreno.

L'immobile, catastalmente, ha altezza utile pari a **ml 2,20** ed è composto da un unico ambiente.

### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 1988 del 27/03/1986, in corso di definizione.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

#### Superficie netta

La superficie utile o netta dell'immobile è computata dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Pertanto si ha:

VANI	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile ml
cantina	29,00	Nord-ovest	2,20
<b>TOTALE</b>	<b>29,00</b>		

**Superficie netta Totale: mq 29,00**

#### Descrizione degli immobili indicati con la lettera D)

**Terreno sito nel Comune di Vicari (PA), in c.da Piano, identificato in catasto terreni al fg. 2, part.IIa 146 .**

Il lotto di terreno, è ubicato in c.da Piano, in una zona agricola/rurale, a nord-ovest del Comune di Vicari in prossimità della SS121 e della SP84 (v. foto aerea) e si accede tramite la part.IIa 145. Il lotto è recintato lungo i confini delle proprietà limitrofe, catastalmente identificate con le part.IIe 152 e 127.

Tutta la particella ha una forma pressoché regolare; al momento del sopralluogo la particella si presenta incolta, con vegetazione spontanea. All'interno della particella 146 non è presente alcuna costruzione.



**Foto n. 146:** vista della part.IIa 146

**DATI CATASTALI (v. visura storica catastale - all. n. 35).**

Catastralmente la particella risulta al catasto terreni, al fg. 2; part.IIa 146; qualità seminativo; classe 2; superficie 10 are – 36 ca; reddito dominicale € 4,82; reddito agrario € 1,02;

- Intestato: [REDACTED] – proprietà 1.000/1.000

**CALCOLO DEL VALORE IMMOBILIARE DEGLI IMMOBILI INDICATI CON LA LETTERA D) DELLA PRESENTE RELAZIONE**

Gli immobili indicati al punto D), riguardano un appezzamento di terreno, identificato catastalmente al fg. 2, part.IIe 124, 125 (soppressa), 145, 146 (v. visure storiche catastali), all'interno del quale insistono dei fabbricati distinti in catasto secondo quanto di seguito riportato:

- fg. 2, part.IIa 124, sub 1 – villa a due elevazioni fuori terra;
- fg. 2, part.IIa 124, sub 2 – veranda coperta con ripostiglio e magazzino;
- fg. 2, part.IIa 124, sub 3 – fabbricato destinato a cucina;
- fg. 2, part.IIa 213 – cantina semi – ipogea.

La part.IIa 125 è stata soppressa e acquisita dalla part.IIa 124.

Considerato che, a parere della scrivente, i beni sopra riportati non possono essere comodamente divisibili per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, senza che questo comporti una limitazione del godimento, incidendo sensibilmente sul valore del singolo bene, si ritiene opportuno fare un unico lotto per tutti i beni del punto D).

**SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE E CRITERI PER IL CALCOLO**

*(secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari - edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)*

Si riportano di seguito, la superficie commerciale del bene e i criteri per i calcoli della stessa.

La superficie interna viene calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie della mansarda della part.IIa 124, sub 1, è stata calcolata con un'incidenza del 75%, i terrazzi e i portici sono stati calcolati con un'incidenza del 35%, i giardini e le aree di pertinenza della villa con un'incidenza del 10% fino ad un massimo di 25 mq, le superfici restanti

con un'incidenza del 2%, le cantine e i vani accessori non collegati ai vani principali con un'incidenza del 20%.

**La superficie commerciale della p.lla 124** risulta così composta:

- superficie coperta, al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;
- superficie coperta, al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni mansarda;
- superficie non residenziale costituita da n° 1 terrazzo e n° 1 portico;
- superficie non residenziale costituita da n° 2 immobili accessori;
- superficie non residenziale costituita da area di pertinenza alla villa.

Pertanto, si ha:

Sup. coperta, al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni (98,95)	Sup. coperta mansarda, omogeneizzata (76,50)*0,75	Sup. terrazzo e portico, omogeneizzata (18,00 + 18,00)*0.35	Sup. vani accessori, omogeneizzata (41,65 + 9,10)*0.20	Sup. area di pertinenza, omogeneizzata (25,00)*0.10+(2504,45)*0.02
mq 98,95	mq 57,40	mq 12,60	mq 10,15	mq 52,59
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ..... mq 232,00 in c.t</b>				

## METODO DI STIMA

In riferimento al metodo di stima, considerato che la scrivente ha applicato lo stesso per la valutazione di tutti gli immobili oggetto di causa, si rimanda alla lettura del paragrafo precedente.

## PREZZO UNITARIO E VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE.

Alla luce di quanto sopra esposto nei paragrafi precedenti, da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare condotte dalla sottoscritta, arricchite della collaborazione con agenzie locali, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative a immobili consimili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche a quello in esame, considerato che l'immobile oggetto di causa è stato costruito nel 1977, è ubicato in una porzione di territorio rurale, tipologicamente trattasi di una villa unifamiliare, le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri, ha una buona luminosità e una buona panoramicità ed esposizione, si ritiene equo determinare il seguente valore commerciale del bene immobile oggetto di causa, considerando i valori medi immobiliari e gli opportuni coefficienti di merito che di seguito si riportano:

**TABELLA MEDIA VALORI IMMOBILIARI**

	<b>AGENZIA DELLE ENTRATE</b>	<b>BORSINO IMMOBILIARE</b>	<b>IMMOBILIARE.IT</b>
<b>Abitazioni civili Tipo: VILLA</b>	Valore Mercato (€/mq) Min Max <b>310,00 – 460,00 €/mq</b>	FASCIA MEDIA <b>336,00 €/mq</b>	Valore Mercato (€/mq) <b>438,30 €/mq</b>
<b>VALORE COMMERCIALE UNITARIO MEDIO DEL BENE</b>			<b>€/mq 386,00</b>

**Coefficienti di merito**

"Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa

- Stato di conservazione – mediocre - 5%
- Luminosità – molto luminoso, soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno + 10%
- Esposizione/Panoramicità – esterna + 5%
- Età di costruzione – 20-40 anni + 0%
- Riscaldamento + 0%
- Piscina interrata + 10%

Applicando i relativi coefficienti al prezzo unitario €/mq otteniamo il seguente valore:

€ 386,00+ 20% = **€/mq 463,20**

**Valore di mercato dell'immobile:**

€/mq **463,20** x mq 232,00 = **€ 107.462,40 = € 107.500,00** (in c.t.)

Da quanto sopra esposto il valore commerciale dell'immobile oggetto di causa può ritenersi congruo nella misura pari a:

**Valore commerciale: € 107.500,00**

**OPERE DA SANARE**

Per quanto descritto nel paragrafo precedente, si calcolano di seguito gli importi da detrarre al valore commerciale in merito alle opere abusive realizzate nelle particelle 124 e 145.

1. Considerato che in data 27/03/1986 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria (n. 1988) a seguito di opere abusive realizzate nel luglio 1978 (piccolo locale per uso forno, cantina, veranda, ripostiglio e magazzino, superficie annessa al fabbricato), si detraggono dal valore commerciale sopra indicato, gli importi dovuti a

conguaglio oblazione e oneri concessori, incrementati di una percentuale pari ad una volta e mezzo rispetto al valore calcolato nel 2006, secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del Comune di Vicari, oltre l'attività tecnica per istruire la pratica stessa:

- Attività tecnica (idoneità statica, progetto, relazione tecnica, elaborato per lo scarico al suolo e per acquisire parere AUSL): **€ 4.500,00**;
- Conguaglio oblazione: **€ 1.828,75**;
- Oneri concessori: **€ 644,15**.

**Totale: € 6.972,90**

2. Al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi delle opere realizzate e non inserite nella domanda di sanatoria, (piscina, pollaio e lavanderia), si calcolano i seguenti importi:

- regolarizzazione piscina: **€ 1.500,00** (compreso attività tecnica);
- demolizione pollaio e lavanderia: **€ 1.000,00**;
- aggiornamento catastale: **€ 450,00**.

**Totale: € 2.950,00**

Da cui:

**Valore commerciale: € 107.500,00 – (6.972,90+2.950,00) = € 97.577,10 = € 97.600,00 in c.t.**

**La superficie commerciale della p.lla 213** risulta così composta:

- superficie non residenziale costituita da n° 1 cantina.

Pertanto, si ha:

<b>Sup. coperta cantina, omogeneizzata</b> (42,00)*0,2
mq 8,40
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ..... mq 8,00 in c.t.</b>

**TABELLA MEDIA VALORI IMMOBILIARI (v. all. n. 36)**

	AGENZIA DELLE ENTRATE	BORSINO IMMOBILIARE
<b>Abitazioni civili</b> Tipo: ECONOMICO	Valore Mercato (€/mq) Min Max <b>125,00 – 200,00 €/mq</b>	FASCIA MEDIA <b>149,00 €/mq</b>
<b>VALORE COMMERCIALE UNITARIO MEDIO DEL BENE</b>		<b>€/mq 158,00</b>

**Valore di mercato dell'immobile** (part.IIa 213):

€/mq **158,00** x mq 8,00= **€ 1.264,00** (in c.t.)

**Calcolo del valore commerciale della p.IIa 145**

Nel caso di terreno agricolo seminativo, si utilizzano i valori €/mq riportati nei valori agricoli medi dell'agenzia delle entrate in merito al Comune di Vicari.

**Valore di mercato terreno seminativo Vicari:**

€/mq **0,83** x mq 3.111,00 = **€ 2.582,15** (in c.t.)

Da quanto sopra esposto il valore commerciale della part.IIa 145 su cui insiste la part.IIa 213 (cantina), è pari a:

**Valore commerciale:** (€ 1.264,00+€ 2.582,15) **€ 3.846,15**

Al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi nelle opere realizzate e non inserite nella sanatoria del 1986, si detraggono i seguenti importi:

- demolizione stalla, trasporto a discarica e oneri di conferimento: **€ 6.000,00**

Da cui:

**Valore commerciale:** € 3.846,15 - € 6.000,00 = **€ - 2.154,00 in c.t**

**(€ meno duemilacentocinquantaquattro/00).**

Da quanto sopra esposto, nel caso della part.IIa 145 su cui insiste la cantina identificata in catasto al n. di part.IIa 213, il valore commerciale dell'immobile va in negativo

**Calcolo del valore commerciale della p.IIa 146**

Nel caso di terreno agricolo seminativo, si utilizzano i valori €/mq riportati nei valori agricoli medi dell'agenzia delle entrate in merito al Comune di Vicari.

**Valore di mercato terreno seminativo Vicari:**

€/mq **0,83** x mq 1.036,00= **€ 859,90**

Da quanto sopra esposto il valore commerciale della part.IIa 146, è pari a:

**Valore commerciale:** **€ 860,00 in c.t.**

**2.3 – RISPOSTA AL PUNTO d) DEL MANDATO (ALL. N. 01)**

d) dica se gli immobili ricompresi nel suddetto asse ereditario 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;

Al fine di rispondere al quesito d), si ritiene opportuno riportare i valori commerciali calcolati dalla sottoscritta CTU nella **tabella 2**, sotto indica indicata.

**Tabella 2**

			Totale valore e superfici commerciale dei singoli beni
❖ <b>2/3 (1/2+1/6)</b> Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 3	❖ <b>1/6</b> Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 3	❖ <b>1/6</b> Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 3	<b>€ 195.400,00 (mq 161,00)</b>
❖ <b>2/3 (1/2+1/6)</b> Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 4	❖ <b>1/6</b> Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 4	❖ <b>1/6</b> Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 4	<b>€ 119.390,00 (mq 106,00)</b>
❖ <b>2/3 (1/2+1/6)</b> Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) oggi via Pietro Scaglione n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2	❖ <b>1/6</b> Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) oggi via Pietro Scaglione n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2	❖ <b>1/6</b> Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) oggi via Pietro Scaglione n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2	<b>€ 43.800,00 (mq 77,00)</b>
❖ <b>2/3 (1/2+1/6)</b> appezzamento di terreno sito in Vicari, c.da Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146	❖ <b>1/6</b> appezzamento di terreno sito in Vicari, c.da Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146	❖ <b>1/6</b> appezzamento di terreno sito in Vicari, c.da Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146	Fg. 2, p.lle 124, sub 1 – 2 - 3 <b>€ 97.600,00 (mq 232,00)</b>



<p><i>Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213</li> </ul>	<p><i>Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213</li> </ul>	<p><i>Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213</li> </ul>	<p>Fg. 2, p.lle 145 - 213  <b>€ - 2.154,00</b>  <b>mq (3.111 + 8)=mq 3119</b></p> <hr/> <p>Fg. 2, p.lle 146  <b>€ 860,00</b>  <b>(mq 1.036,00)</b></p> <hr/> <p><b>TOTALE VALORE COMMERCIALE (immobili Vicari)</b>  <b>€ 96.306,00</b>                  (in c.t.)</p>
<p><b>❖ TOTALE VALORE COMMERCIALE IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA</b></p>			<p><b>€ 454.896,00</b>  <b>in c.t.</b></p>

Da quanto esposto nella tabella 2, si ritiene che i beni compresi nell'asse ereditario e oggetto di causa, possono essere comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà con gli opportuni conguagli in denaro.

**2.4 – RISPOSTA AL PUNTO e) DEL MANDATO (ALL. N. 01)**

e) *in caso affermativo predisponga poi, secondo le quote di legge (art. 581 c.c.), un progetto di comoda divisione dei beni con eventuali conguagli in denaro, tenendo altresì conto, qualora possibile, delle esigenze rappresentate dal convenuto nella comparsa di costituzione;*

I beni facenti parte dell'asse ereditario e oggetto di causa, singolarmente non sono comodamente divisibili, ciascuno per le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma considerando tutto l'asse ereditario, ad eccezione dei beni che non sono parte in causa, è possibile fare una comoda divisibilità con conguaglio in denaro, ove necessario.

A seguito delle valutazioni elaborate dalla sottoscritta CTU, in merito ai beni rientranti nella massa ereditaria e oggetto di causa, si procede alla divisione dei beni stessi, in ragione del valore totale commerciale di tutti i beni e delle quote spettanti per ogni singolo erede.

**Tabella 3 – quote spettanti per ogni singolo erede**

<b>Quota di legge: 2/3</b>	<b>Quota di legge: 1/6</b>	<b>Quota di legge: 1/6</b>	<b>Totale valore commerciale dei beni</b>
€ 303.264,00	€ 75.816,00	€ 75.816,00	€ 454.896,00

Pertanto si ritiene, anche in ragione delle esigenze rappresentate dal convenuto nella comparsa di costituzione, che la divisione possa essere predisposta secondo due ipotesi di seguito riportate.

**Tabella 4 (ipotesi A)**

Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 3 € 195.400,00	Terreno sito in Vicari, c.da Piano; in Catasto Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146+ p.lla 124 sub 1,2 e 3; + p.lla 213 € 96.306,00	Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2 € 43.800,00
Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 4 € 119.390,00		
<b>somma: € 314.790,00</b>	<b>somma: € 96.306,00</b>	<b>somma: € 43.800,00</b>
<b>Totale quota: € (314.790,00 - 303.264,00) = € - 11.526,00 (a dare)</b>	<b>Totale quota: € (96.306,00 - 75.816,00) = € - 20.490,00 (a dare)</b>	<b>Totale quota: € (43.800,00 - 75.816,00) = € 32.016,00 (a ricevere)</b>

**Tabella 5 (ipotesi B)**

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 3 <b>€ 195.400,00</b>	Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 4 <b>€ 119.390,00</b>	Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2 <b>€ 43.800,00</b>
Terreno sito in Vicari, c.da Piano; in Catasto Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146+ p.lla 124 sub 1,2 e 3; + p.lla 213 <b>€ 96.306,00</b>		
<b>somma: € 291.706,00</b>	<b>somma: € 119.390,00</b>	<b>somma: € 43.800,00</b>
<b>Totale quota: € (303.264,00 - 291.706,00) = € 11.558,00 (a ricevere)</b>	<b>Totale quota: € (75.816,00 - 119.390,00) = € - 43.574,00 (a dare)</b>	<b>Totale quota: € (75.816,00 - 43.800,00) = € 32.016,00 (a ricevere)</b>

### 2.5 – RISPOSTA AL PUNTO *f*) DEL MANDATO (ALL. N. 01)

*f)* ove di converso 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

La sottoscritta CTU, per quanto, relazionato nei paragrafi precedenti, dopo aver eseguito la valutazione commerciale di ogni singolo bene facente parte dell'asse ereditario (paragrafo 2.2 – risposta dei quesiti lettera *b*) e *c*), considerato la comoda divisibilità dell'asse ereditario stesso, ritiene non dover rispondere al quesito indicato con la lettera *f*).

### 3.0 – CAPITOLO DI SINTESI

Di seguito si riportano sinteticamente la risposta ai quesiti posti al CTU dal Sig. G. I.

- **Quesito (a)** Il compendio di causa indicato nell'atto di citazione, sinteticamente, è costituito dai seguenti beni:
  - 1) *quota pari a 1/3 (di cui 1/6 in proprietà a [REDACTED] ed 1/6 in proprietà a [REDACTED] di un'abitazione di tipo popolare, sita in Palermo, via CR2 (Largo Girolamo Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 3, ZC 2, cat. A/2, classe VI, rendita € 387,34 (già scheda 10260 del 1982);*
  - 2) *quota pari a 1/3 (di cui 1/6 in proprietà a [REDACTED] ed 1/6 in proprietà a [REDACTED] di un'abitazione di tipo popolare, sita in Palermo, via CR2 (Largo Girolamo Bellavista) n. 4, scala A, int. 4, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 4, ZC 2, cat. A/2, classe VI, rendita € 355,06 (già scheda 10261 del 1982);*
  - 3) *quota pari a 1/3 (di cui 1/6 in proprietà a [REDACTED] ed 1/6 in proprietà a [REDACTED] di un ufficio sito in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2, ZC 2, cat. C/2, classe V;*
  - 4) *quota pari a 1/3 (di cui 1/6 in proprietà a [REDACTED] ed 1/6 in proprietà a [REDACTED] di un appezzamento di terreno sito in Vicari, contrada Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125, 145, 146. Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte:*
    - *quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1;*
    - *quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2;*
    - *quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3;*
    - *quota pari ad 1/3 di appartamento sito in Vicari, contrada Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213;*

#### **BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA DE [REDACTED] AL MOMENTO DELLA SUCCESSIONE (ALL. 07)**

Nella denuncia di successione, presentata il 23/09/1987 e registrata al n. 21 – Vol. 3409 (v. atto di successione - all. n. 07), sono stati dichiarati i seguenti immobili

- 1) *1/2 indiviso appartamento in Palermo, via Bergamo n. 41, piano 5°. In catasto art. 64798, fg. MU 1003/53, cat. A/4, cl. 5, rendita £ 1,596. Si compone di quattro stanze e accessori.*

- 2) 1/2 indiviso di appartamento in Palermo, Largo CR2 n. 4, 1° piano a destra composto di due vani salone e accessori. In catasto fabbricati denunciato con scheda reg. 5.7.1982 N. 10260. Ha accesso dalla scala A, interno 3. Costituisce pertinenza il box a piano terra via CR 44 int. 7. In catasto denunciato con scheda reg. 5.7.1982 n. 10303;
- 3) 1/2 indiviso di appartamento in Palermo, Largo CR2 n. 4, 2° piano a sinistra (riportato erroneamente il piano, in quanto l'immobile è ubicato al piano primo) composto da tre camere ed accessori. In catasto fabbricati denunciato con scheda reg. 5.7.1982 N. 10261. Ha accesso dalla scala A, interno 4. Costituisce pertinenza il box a piano terra via CR 44 int. 8. In catasto denunciato con scheda reg. 5.7.1982 n. 10304;
- 4) 1/2 indiviso di un locale ufficio in Palermo, Largo CR2 n. 99, piano terra, int. 10. Denunciato all'UTE con scheda reg. 5.7.1982 n. 10306;
- 5) 1/2 terreno in Vicari Contrada Piano esteso are 68,84 fg. 2 part. 124 are 20,80 e part. 125, 145 e 146 per complessive are 47,96. Su detto terreno è stato edificato un piccolo fabbricato composto di un seminterrato, di un piano terra di tre vani ed un primo piano di tre vani. In catasto fabbricati art. 2204, fg. 2, part. 124, sub 1,2 e 3 e part. 213. Con sanatoria in corso.

**Quesito (b), (c) e (d)** Stima dei beni riportati nell'atto di citazione e quote dei comproprietari.

			Totale valore e superfici commerciale dei singoli beni
❖ 2/3 (1/2+1/6) Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.IIa 4833 sub 3	❖ 1/6 Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.IIa 4833 sub 3	❖ 1/6 Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.IIa 4833 sub 3	€ 195.400,00 (mq 161,00)
❖ 2/3 (1/2+1/6) Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.IIa 4833 sub 4	❖ 1/6 Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.IIa 4833 sub 4	❖ 1/6 Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.IIa 4833 sub 4	€ 119.390,00 (mq 106,00)
❖ 2/3 (1/2+1/6) Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) oggi via Pietro Scaglione n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.IIa 4834 sub 2	❖ 1/6 Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) oggi via Pietro Scaglione n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.IIa 4834 sub 2	❖ 1/6 Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) oggi via Pietro Scaglione n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.IIa 4834 sub 2	€ 43.800,00 (mq 77,00)

<p>❖ <b>2/3 (1/2+1/6)</b>  <i>appezzamento di terreno sito in Vicari, c.da Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146</i>  <i>Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213</li> </ul>	<p>❖ <b>1/6</b>  <i>appezzamento di terreno sito in Vicari, c.da Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146</i>  <i>Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213</li> </ul>	<p>❖ <b>1/6</b>  <i>appezzamento di terreno sito in Vicari, c.da Piano. Identificato in Catasto con il Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146</i>  <i>Su detto terreno insistono le porzioni di fabbricato appresso descritte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 1;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 2;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 124 sub 3;</li> <li>• appartamento sito in Vicari, c.da Piano. In Catasto fg. 2, p.lla 213</li> </ul>	<p><i>Fg. 2, p.lle 124, sub 1 – 2 - 3</i>  <b>€ 97.600,00 (mq 232,00)</b></p>
			<p><i>Fg. 2, p.lle 145 - 213</i>  <b>€ - 2.154,00 mq (3.111 + 8)=mq 3119</b></p>
			<p><i>Fg. 2, p.lle 146</i>  <b>€ 860,00 (mq 1.036,00)</b></p>
			<p><b>TOTALE VALORE COMMERCIALE (immobili Vicari)</b>  <b>€ 96.306,00 (in c.t.)</b></p>
<p>❖ <b>TOTALE VALORE COMMERCIALE IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA</b></p>			<p><b>€ 454.896,00 in c.t.</b></p>

Tabella 3 – quote spettanti per ogni singolo erede

<p>██████████                  Quota di legge: <b>2/3</b></p>	<p>██████████                  Quota di legge: <b>1/6</b></p>	<p>██████████                  Quota di legge: <b>1/6</b></p>	<p><b>Totale valore commerciale dei beni</b></p>
<p><b>€ 303.264,00</b></p>	<p><b>€ 75.816,00</b></p>	<p><b>€ 75.816,00</b></p>	<p><b>€ 454.896,00</b></p>



**Quesito (e)** Progetto di divisione dei beni con conguagli in denaro – ipotesi “A” e ipotesi “B”.

**Tabella 4 (ipotesi A)**

██████████	██████████	██████████
Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 3 <b>€ 195.400,00</b>	Terreno sito in Vicari, c.da Piano; in Catasto Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146+ p.lla 124 sub 1,2 e 3; + p.lla 213 <b>€ 96.306,00</b>	Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2 <b>€ 43.800,00</b>
Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 4 <b>€ 119.390,00</b>		
<b>somma: € 314.790,00</b>	<b>somma: € 96.306,00</b>	<b>somma: € 43.800,00</b>
<b>Totale quota: € (314.790,00 - 303.264,00) = € - 11.526,00 (a dare)</b>	<b>Totale quota: € (96.306,00 - 75.816,00) = € - 20.490,00 (a dare)</b>	<b>Totale quota: € (43.800,00 - 75.816,00) = € 32.016,00 (a ricevere)</b>

**Tabella 5 (ipotesi B)**

██████████	██████████	██████████
Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 3 <b>€ 195.400,00</b>	Appartamento in Palermo, via CR2 (Largo G. Bellavista) n. 4, scala A, int. 3, primo piano; foglio 38, p.lla 4833 sub 4 <b>€ 119.390,00</b>	Ufficio in Palermo, via CR44 (Largo Girolamo Bellavista) n. 99, int. 10, piano terra; foglio 38, p.lla 4834 sub 2 <b>€ 43.800,00</b>
Terreno sito in Vicari, c.da Piano; in Catasto Fg. 2, p.lle 124, 125 (soppressa), 145, 146+ p.lla 124 sub 1,2 e 3; + p.lla 213 <b>€ 96.306,00</b>		
<b>somma: € 291.706,00</b>	<b>somma: € 119.390,00</b>	<b>somma: € 43.800,00</b>
<b>Totale quota: € (303.264,00 - 291.706,00) = € 11.558,00 (a ricevere)</b>	<b>Totale quota: € (75.816,00 - 119.390,00) = € - 43.574,00 (a dare)</b>	<b>Totale quota: € (75.816,00 - 43.800,00) = € 32.016,00 (a ricevere)</b>

Ritenendo di avere assolto al mandato conferito da sig. G. I., la sottoscritta arch. Luigia Alcamo rassegna la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

**Palermo, li 20/02/2020**

(il CTU)  
arch. Luigia Alcamo

