

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE IV CIVILE  
FALLIMENTARE**

**PROCEDIMENTO N. 11/2022**

**Liquidazione del patrimonio Macaluso - Lembo**

**Giudice Delegato**

**Dott.ssa** [REDACTED]

**Liquidatore**

**Avv.** [REDACTED]

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

**LOTTI A – B**

Consulente: ing. Alessandro Benigno


## INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGHI E FORMAZIONE DEI LOTTI**
  - 2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI
  - 2.2 SOPRALLUOGHI ED OPERAZIONI PERITALI
  - 2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 3 **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI**
  - 3.1 TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE
  - 3.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO
    - 3.2.1 ACCESSI E CONFINI
    - 3.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI
    - 3.2.3 DOTAZIONI COMUNI
    - 3.2.4 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA
  - 3.3 CONGRUITA' CATASTALE
  - 3.4 STORIA DEL DOMNIO
  - 3.5 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
  - 3.6 STATO DI POSSESSO
  - 3.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
    - 3.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE
    - 3.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA
    - 3.7.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE
    - 3.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO
  - 3.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO
  - 3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO
    - 3.9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE
    - 3.9.2 STIMA
    - 3.9.3 QUOTE INDIVIDE E DIVISIBILITA'
- 4 SCHEDA RIASSUNTIVA
- 5 **INDICE DEGLI ALLEGATI**

## 1. PREMESSA

Con istanza depositata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, IV Sezione Civile – Fallimentare, l'Avv. [REDACTED] in merito al procedimento di Liquidazione del Patrimonio n. 11/2022, ha richiesto al Giudice Delegato, Dott.ssa [REDACTED] la nomina dello scrivente per la valutazione dei beni di proprietà dei coniugi [REDACTED]

Lo scrivente, in data 09/01/2023, ha manifestato la propria disponibilità per accettare l'incarico di stima ed il Giudice Delegato, con provvedimento dell'11/01/2023, ha autorizzato la chiesta nomina (all. 1).

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI

### 2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Dalla consultazione della documentazione inviata dal Liquidatore (relazione notarile, documentazione ipocatastale, etc.), nonché sulla scorta dei successivi accertamenti catastali eseguiti dallo scrivente, i beni oggetto della presente relazione di stima sono:

1. Abitazione in villino sita in Carini (PA) in via [REDACTED] piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Carini (PA) al foglio 5, particella 697, sub 3, categoria catastale A/7, classe 8, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita catastale € 677,85;
2. Abitazione di tipo civile sita in Palermo in via Generale Vincenzo Strega n. 21, piano terzo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 33, particella 637, sub 20, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 157 mq, rendita catastale € 352,48.

L'immobile indicato al n. 1 risulta intestato ai sigg.ri [REDACTED] per la complessiva quota di 1/1 (quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno tra i coniugi in regime di comunione dei beni), mentre l'immobile indicato al n. 2 risulta intestato al solo sig. [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale).

Per tali immobili, laddove presenti, il sottoscritto ha acquisito preliminarmente, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, le visure storiche, nonché le planimetrie catastali ed il relativo estratto di mappa (all. 2).

## 2.2 SOPRALLUOGHI ED OPERAZIONI PERITALI

Facendo seguito a vari colloqui telefonici e successivi accordi con il Liquidatore, le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 19/04/2023 presso l'immobile sito in Palermo in via Generale Vincenzo Strega n. 21.

In tale occasione era lo scrivente C.T.U. ed il sig. [REDACTED] Era altresì presente l'ing. [REDACTED] quale collaboratore del C.T.U. Si è presa visione dell'appartamento effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. Si è concordato di proseguire le operazione peritali per il giorno 03/05/2023 presso l'immobile sito in Carini. E' stato quindi redatto apposito verbale. Le operazioni peritali sono state dunque sospese.

Le operazioni peritali sono proseguite in data 03/05/2024 presso l'immobile sito in Carini in via Verbena n. 66. Oltre allo scrivente C.T.U. erano presenti il sig. [REDACTED] [REDACTED] Era altresì presente l'ing. [REDACTED] quale collaboratore del C.T.U. In tale occasione si è presa visione dell'immobile oggetto di stima, eseguendo vari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. E' stata altresì acquisita copia di varia documentazione relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile, nonché l'atto di acquisto dello stesso.

Con e-mail del 12/05/2023, previi colloqui telefonici con l'amministratore pro-tempore del Condominio di via Generale Strega n. 21, lo scrivente ha richiesto se per l'immobile d cui al punto n. 2 vi fossero "oneri ordinari e/o straordinari insoluti ed in caso di risposta affermativa di indicarmi l'entità e la tipologia degli stessi".

Contestualmente è stato altresì richiesto di indicare “qualora vi siano spese deliberate, ma ancora non riscosse, l'entità delle stesse (naturalmente sempre la sola quota relativa al predetto immobile)”. In pari data è pervenuta e-mail con risposta da parte dell'amministratore pro-tempore.

### 2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

In relazione alle caratteristiche degli immobili si ritiene opportuno costituire n. 2 lotti per la vendita:

LOTTO A      Abitazione in villino sita in [REDACTED] piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Carini (PA) al foglio 5, particella 697, sub 3.

LOTTO B      Abitazione di tipo civile sita in Palermo in via Generale Vincenzo Strega n. 21, piano terzo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 33, particella 637, sub 20.

### **3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI**

LOTTO A – Si rimanda al fascicolo relativo.

LOTTO B – Si rimanda al fascicolo relativo.

#### 4. SCHEDA RIASSUNTIVA

##### LOTTO A

Ubicazione: Via Verbena n. 64 – Carini (PA)

Tipologia: Abitazione in villino

Piano: Piano terra

Dati catastali: Foglio: 5      Particella: 697      Sub: 3

Stato: Mediocre

Titoli edilizi: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 21 del 24/02/2006

Abitabilità: Non presente

Superficie commerciale: 125,00 mq

Quota: 1/1

Valore stimato: € 134.000,00

Valore a base d'asta: € 127.500,00

##### LOTTO B

Ubicazione: Via Generale Vincenzo Strega n. 21 – Palermo

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Piano: Piano terzo

Dati catastali: Foglio: 33      Particella: 637      Sub: 20

Stato: Mediocre e con finiture vetuste

Titoli edilizi: Licenza edilizia n. 179 del 18/02/1961  
Licenza edilizia n. 1375 del 19/09/1961

Abitabilità: prot. n. 4564 del 17/04/1963

Superficie commerciale: 155,60 mq

Quota: 1/6

Valore stimato (1/1): € 206.000,00

Valore stimato (1/6): € 24.000,00

Valore a base d'asta: € 23.000,00

## 5. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed operazioni peritali

Allegato 2 – Visure e planimetrie

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 25/05/2023

Ing. Alessandro Benigno

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE IV CIVILE  
FALLIMENTARE**

**PROCEDIMENTO N. 11/2020**

**Liquidazione del patrimonio Macaluso - Lembo**

**Giudice Delegato**

**Dott.ssa** [REDACTED]

**Liquidatore**

**Avv.** [REDACTED]

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

**LOTTO A**

(Abitazione in villino sita in Carini in via Verbena n. 64 - Fondo Crocco.)

Consulente: ing. Alessandro Benigno



### 3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO A

#### 3.1-A TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

L'immobile oggetto di stima è una abitazione in villino sita in Carini (PA) in via Verbena n. 64 (catastalmente [REDACTED]). L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	697	3	[REDACTED]	T	A/7	8	7,5 vani	€ 677,85

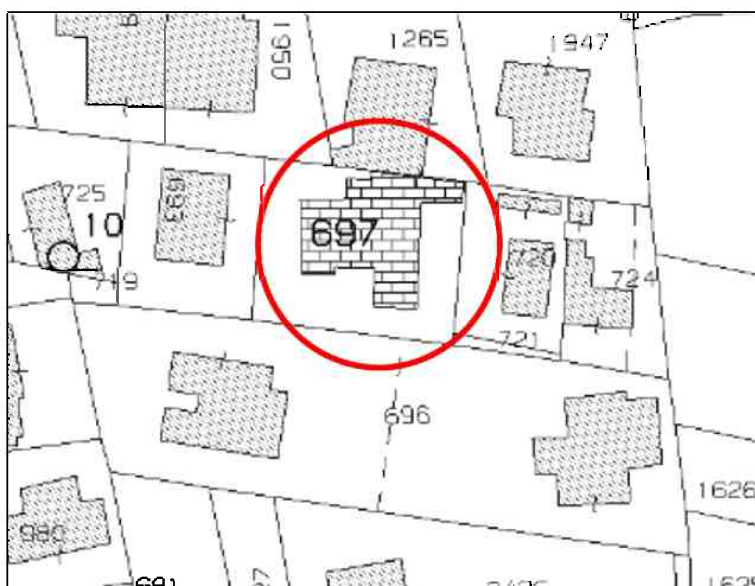
L'unità immobiliare sopra indicata risulta catastralmente intestata per la complessiva quota di 1/1 a [REDACTED] (quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

Dall'analisi della visura catastale storica risulta che l'unità immobiliare era originariamente censita al N.C.E.U. al foglio 5, particella 697, sub. 1 graffata con la particella 1120. Con atto di aggiornamento catastale del 24/01/2006 (prot. n. PA0021743 - causale "ampliamento") l'unità immobiliare ha assunto l'odierno identificativo catastale.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Immagine satellitare dei luoghi



Estratto di mappa catastale

### 3.2-A DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Carini in via Verbena n. 64. L'immobile presenta accesso carrabile mediante un cancello scorrevole automatico in ferro, nonché tramite un cancelletto in ferro pedonale. Oltrepassati i predetti cancelli ci si immette nella corte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare. Questa si presenta pavimentata con piastrelle per esterno ed è dotata di varie tettoie ed aree coperte.

L'unità immobiliare oggetto di stima insiste in un più ampio corpo di fabbrica (porzione di villino bifamiliare) che presenta struttura verosimilmente di tipo misto (muratura – conglomerato cementizio armato) e copertura di tipo piano e praticabile. All'immobile si accede mediante una porta in alluminio e vetro, oltrepassata la quale ci si immette nell'ingresso – soggiorno dell'unità immobiliare. Da questo è possibile accedere sulla sinistra ad un breve corridoio che conduce a due camere da letto ed al servizio igienico, mentre sulla destra alla cucina dell'unità immobiliare. Da questa è inoltre possibile accedere ad un piccolo ripostiglio ed alla corte esterna. In particolare dalla cucina è possibile accedere alla lavanderia ed ad un secondo ripostiglio, entrambi con accesso ubicato al di sotto di una tettoia.

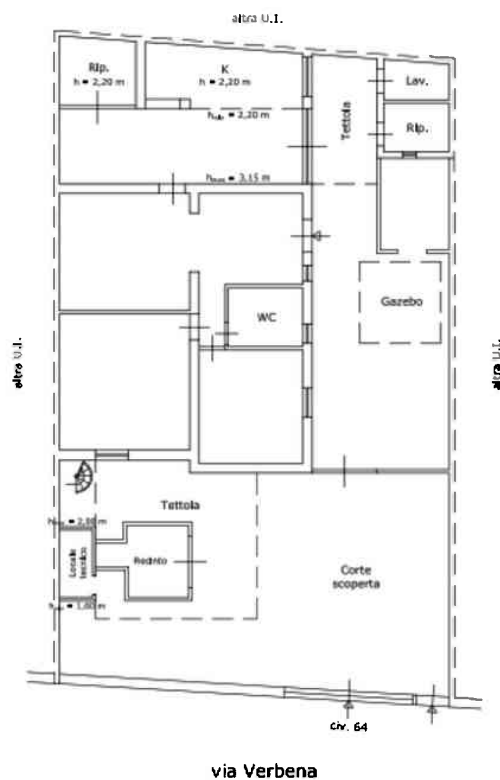
La corte scoperta, di forma irregolare in pianta, è dotata oltre che della predetta tettoia, anche di una seconda tettoia (adiacente il cancello di ingresso) ed un gazebo. Si è inoltre riscontrata la presenza di un piccolo locale tecnico in prossimità della tettoia adiacente l'ingresso. Sempre in prossimità della predetta tettoia è presente una scala in ferro, a chiocciola, che consente l'accesso alla terrazza, pavimentata con mattoni in ceramica, che costituisce copertura dell'abitazione.

L'unità immobiliare presenta, internamente, pavimentazione con mattoni di ceramica, ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione di quelle del servizio igienico che presentano rivestimento parietale sino ad un'altezza di circa 2,00 metri ed una parete del soggiorno che si presenta rivestita in pietra. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane anch'esse in alluminio. Si è riscontrato che gli infissi esterni sono protetti da grate in ferro.

L'immobile presenta impianto elettrico non a norma, impianto idrico a collettore, produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento funzionante mediante caldaia a gas con approvvigionamento da serbatoio GPL. Questo è

installato nella corte scoperta. L'unità immobiliare presenta infine predisposizione per n. 2 pompe di calore ed impianto citofonico con apri-porta.

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata altresì in allegato 2).



Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Ingresso all'immobile sito in via Verbena n. 64



Immobile oggetto di stima sito in Carini in via Verbena n. 64



Porta di ingresso all'immobile



Ingresso - soggiorno dell'unità immobiliare



Camera da letto principale



Seconda camera



Cucina



Tettoia adiacente l'ingresso



Terrazza

### 3.2.1-A ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare è un villino ubicato nel territorio di Carini (PA), in via Verbena n. 64. L'immobile è raggiungibile mediante la SS 113 (via Nazionale), svoltando in via Verbena.

Il villino confina a sud con la via Verbena, e con proprietà aliene nelle altre direzioni. In particolare confina ad ovest con la particella 693, a nord con la particella 1265 ed ad est con la particella 720.

#### CONFINI:

SUD:	via Verbena
OVEST:	Particella 693
NORD:	Particella 1265
EST:	Particella 720

### 3.2.2-A PERTINENZE E ACCESSORI

L'unità immobiliare insiste su un'area che si estende complessivamente su una superficie di circa 250 mq. Su detta area insistono l'abitazione (estensione pari a circa 104 mq), due tettoie di estensione pari a circa 23,50 mq ed 8,00 mq), il piccolo corpo di fabbrica, in cui sono ubicati la lavanderia ed il ripostiglio, di estensione pari a circa 7,50 mq, nonché un gazebo di estensione pari a circa 6,00 mq ed un locale tecnico di estensione pari a circa 2,50 mq. La terrazza di primo piano presenta un'estensione pari a circa 69,00 mq.

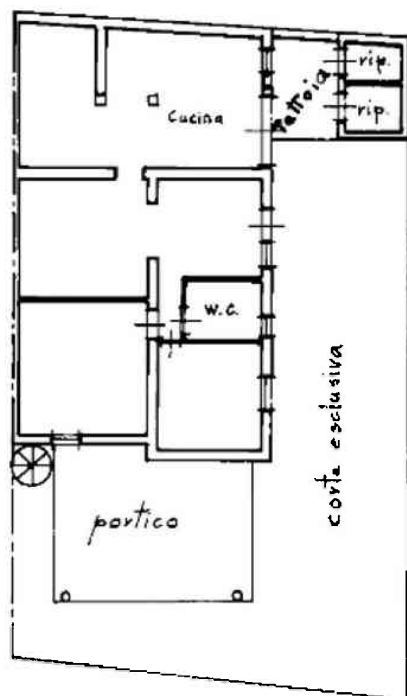
Si precisa che dette superfici si riferiscono allo stato dei luoghi riscontrato in sede di operazioni peritali che risulta parzialmente difforme rispetto ai titoli edilizi. In particolare non risultano regolari il gazebo, il locale tecnico ed una porzione della tettoia di collegamento tra cucina e lavanderia/ripostiglio (circa 1 mq).

Sulla scorta di quanto indicato risulta che l'area scoperta di pertinenza dell'immobile, non considerando i corpi irregolari, si estende per circa 108,00 mq.



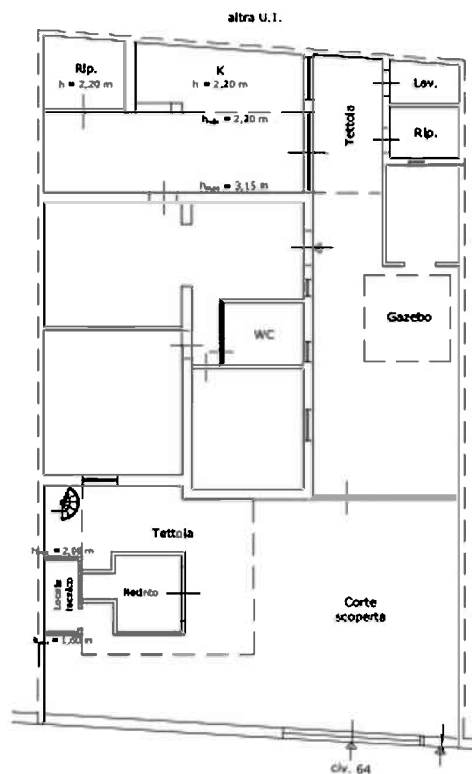


Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo.



stradella privata

Estratto della planimetria catastale



via Verbena

Planimetria dei luoghi

### 3.4-A STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della relazione notarile risulta che l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] ed alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del 13/06/2006 al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 7649 – raccolta n. 2866), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 16/06/2006 ai nn. 38411/19652.

Al dante causa l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del 22/02/2001 al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 31875), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 07/03/2001 ai nn. 9225/6748.

### 3.5-A REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Carini (zona Villagrazia di Carini). L'accessibilità alla zona è agevole con mezzo proprio e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di abitazioni in villino ed attività commerciali. L'immobile è ubicato in zona omogenea C3, ovvero aree che comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi con densità fondiaria pari a 0,60 mc/mq.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Carini, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

Secondo la documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale risulta che l'immobile è stato originariamente edificato in assenza di titolo edilizio. Successivamente è stata presentata presso il Comune di Carini l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 per la regolarizzazione delle opere edilizie consistenti nella realizzazione di una "villetta di civile abitazione sita nel territorio comunale di Carini in c.da [REDACTED] comprendente: un fabbricato principale ad una elevazione fuori terra, che costituisce l'abitazione ... composto da cinque vani, disimpegno, cucina, wc e veranda; un corpo accessorio a servizio del fabbricato principale, ad una elevazione fuori terra ...". Detta istanza di condono è stata definita con il rilascio da parte del Comune di Carini della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 21 del 24/02/2006. Dall'analisi della documentazione consultata non risulta essere stato rilasciato dal Comune di Carini alcun Certificato di Abitabilità.

Si rileva che la concessione edilizia in sanatoria indica esplicitamente che è stato effettuato un controllo tra quanto presentato nella richiesta di sanatoria e "la documentazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Palermo – Catasto Urbano – in data 24/01/2006 prot. PA0021743, da cui si rileva che l'immobile oggetto della presente è censito al foglio 5, p.lla 697 sub 3, piano T, ctg. A/7, e p.lla 1120". Ciò significa che, fermo restando che non è più presente la graffatura

con la particella 1120, la planimetria catastale dell'immobile (che riporta espressamente il protocollo PA0021743) è stata valutata conforme ai grafici progettuali allegati all'istanza di sanatoria. Tale precisazione si è resa necessaria in quanto la documentazione visionata riportava l'avvenuta presentazione al Comune di Carini solamente sulla prima pagina e non sulle pagine successive.

Dal confronto tra i grafici allegati all'istanza di condono edilizio e lo stato dei luoghi sono state riscontrate varie parziali difformità consistenti nell'installazione di un gazebo con struttura precaria, nella realizzazione di un piccolo locale tecnico e di alcuni muretti per delimitazione della corte scoperta e dei recinti per i cani. E' stata altresì riscontrato un lieve ampliamento della tettoia di collegamento tra la cucina ed il locale accessorio adibito a lavanderia/ripostiglio.

Tenuto conto dell'entità delle opere eseguite in assenza di titolo, dei costi di regolarizzazione e di ripristino si ritiene che dette opere siano da rimuovere per ripristinare l'originario stato dei luoghi così come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Per la rimozione di tali difformità si stima un costo complessivo di € 3.000,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Dal punto di vista catastale si rileva che con la rimozione delle predette opere lo stato dei luoghi sarà conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Non risulta pertanto necessaria la presentazione di alcun atto di aggiornamento.

Dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati risulta che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per la cui redazione si stima un costo di € 200,00.

### 3.6-A STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED]

## ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale risulta che l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] ed alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del 13/06/2006 al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 7649 – raccolta n. 2866), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 16/06/2006 ai nn. 38411/19652.

### 3.7-A FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalle informazioni acquisite dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

#### 3.7.1-A A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile è ubicato in zona omogenea C3, ovvero aree che comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi con densità fondiaria pari a 0,60 mc/mq.

#### 3.7.2-A DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

##### Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 16/06/2006 ai nn. 38412/14157, per atto al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 7650 – raccolta n. 2867) del 13/06/2006;

Per detta iscrizione risulta l'annotazione: "Comunicazione n. 5078 del 17/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2009. Cancellazione totale eseguita in data 07/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)".

2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 05/08/2009 ai nn. 61411/13209, per atto al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 205651 – raccolta n. 4256) del 31/07/2009.

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 24/11/2022 ai nn. 56310/44888 a favore dei creditori.

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 3.5 si rileva che il costo di ripristino dell'immobile, stimato in € 3.000,00 verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 3.5 si rileva che a seguito del ripristino dello stato dei luoghi non sarà necessario procedere alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale.

3.7.3-A BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

3.7.4-A ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

3.8-A SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni acquisite in sede di operazioni peritali risulta che l'immobile è di tipo indipendente e pertanto per lo stesso non è costituito alcun condominio.

### 3.9-A VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati de [REDACTED] [REDACTED] (all. 4). [REDACTED] sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, [REDACTED] determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quelli in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Per l'unità immobiliare sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati de [REDACTED] si ritiene equo applicare il valore unitario lordo di 1.100,00 €/mq per tenere conto anche della vetustà delle finiture.

### 3.9.1-A SUPERFICIE

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, nonché considerata già la regolarizzazione degli abusi (superfici calcolate secondo la configurazione regolare) risulta pari ad 104,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del locale accessorio e delle tettoie, nonché del terreno circostante il fabbricato.

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 50% per locale accessorio;
- 35% per tettoie;
- 10% per terrazza;
- 10% terreno (tale percentuale si applica alla superficie del corpo principale e per una superficie di terreno eccedente il quintuplo della superficie del corpo principale);
- 2% terreno eccedente il sestuplo della superficie del corpo principale (relativamente alla zona di corte);

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$7,50 \text{ mq} \times 0,50 + (23,50 + 7,00 \text{ mq}) \times 0,35 + 69,00 \text{ mq} \times 0,10 \approx 21,00 \text{ mq}$$

Nel caso specifico l'area di corte non contribuisce alla superficie commerciale dell'immobile.

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$104,00 \text{ mq} + 21,00 \text{ mq} = 125,00 \text{ mq}$$

### 3.9.2-A STIMA

Valore unitario lordo:	1.100,00 €/mq
Superficie commerciale:	125,00 mq
Valutazione dell'immobile:	1.100,00 x 125,00 = € 137.500,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 3.000,00) e, nonché per l'ottenimento della certificazione energetica (€ 200,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00).

Facendo seguito a quanto espressamente previsto nelle procedure di esecuzione immobiliari (quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni), relative a vendita forzata dei beni (caso in specie), sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, deve essere proposto al Giudice dell'Esecuzione (nel caso specifico al Giudice Delegato) "un prezzo a base d'asta del cespite che, ..., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato".

Applicando detta decurtazione del 5% si ottiene un valore, in cifra tonda, pari a:

€ 127.500,00 (euro centoventisettemilacinquecento/00).

### 3.9.3-A QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

Considerata la sua distribuzione interna l'immobile non risulta comodamente divisibile.



**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE IV CIVILE  
FALLIMENTARE**

**PROCEDIMENTO N. 11/2020**

**Liquidazione del patrimonio Macaluso - Lembo**

**Giudice Delegato**

**Dott.ssa** [REDACTED]

**Liquidatore**

**Avv.** [REDACTED]

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

**LOTTO B**

(Abitazione di tipo civile sita in Palermo in via Generale Vincenzo Strega n. 21)

Consulente: ing. Alessandro Benigno

[REDACTED]

### 3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO B

#### 3.1-B TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

L'immobile oggetto di stima è una abitazione di tipo civile sita in Palermo in via Generale Vincenzo Streva n. 21. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	637	20	Via Gen. V.zo Streva, 21	3	A/2	6	6,5 vani	€ 352,48

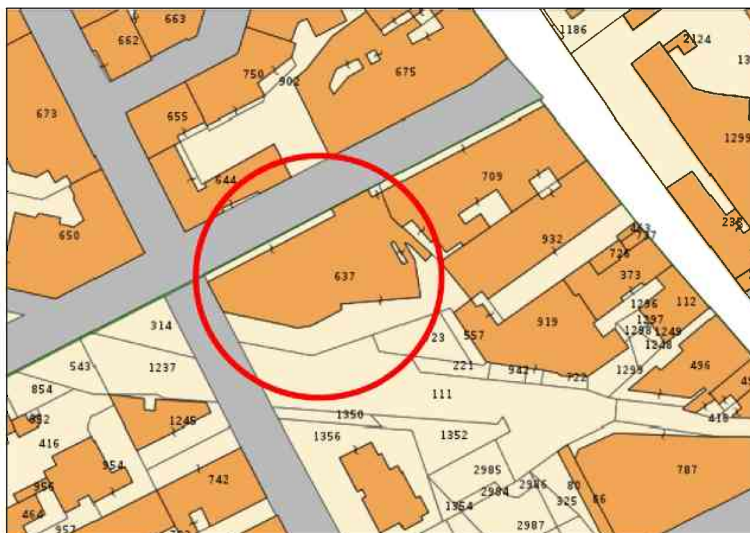
L'unità immobiliare sopra indicata risulta catastalmente intestata per la quota di 1/6 al sig. [REDACTED] mentre la residua quota di 5/6 risulta intestata a [REDACTED] (4/6) e [REDACTED] (1/6).

Dall'analisi della visura storica acquisita risulta che l'immobile ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla sua costituzione e non ha subito alcuna variazione.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra foto satellitare ed estratto di mappa (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Immagine satellitare dei luoghi



Estratto di mappa catastale

### 3.2-B DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è ubicata al terzo piano di un edificio costituito da otto elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati, sito in Palermo in via Generale Vincenzo Strega n. 21. Il fabbricato presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, copertura piana e prospetti rifiniti con intonaco civile per esterni e tinteggiatura.

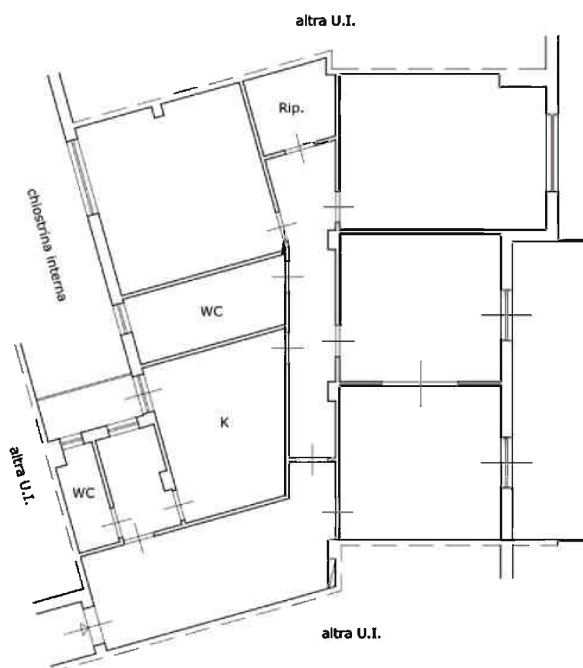
All'immobile si accede mediante una porta blindata, oltrepassata la quale ci si immette nell'ingresso dell'appartamento. Da questo è possibile accedere mediante una porta posta in fondo a sinistra al corridoio, mentre frontalmente ad una camera. Dal corridoio è possibile accedere quindi mediante due porte poste sulla destra ad altrettante camere, mentre mediante tre porte poste sulla sinistra si ha accesso alla cucina, al servizio igienico principale ed ad un'ulteriore camera; in fondo al corridoio è presente un piccolo ripostiglio. Dalla cucina è inoltre possibile accedere ad un piccolo disimpegno e da questo ad un secondo servizio igienico. Si rileva che il predetto disimpegno è altresì collegato all'ingresso. Si rileva altresì che la camera accessibile dall'ingresso e quella accessibile dal corridoio sono mutuamente collegate mediante una porta doppia. Si segnala infine la presenza di due balconi, uno accessibile dalle due camere mutuamente collegate ed uno, posto sulla chiostrina interna, accessibile dalla cucina.

L'appartamento presenta le finiture originarie risalenti all'edificazione dell'intero corpo di fabbrica. In particolare questo presenta pavimentazione in mattoni in sagato di marmo, ad eccezione dei servizi igienici che presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltate. Le pareti sono rifinite con carta da parati, ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate a varia altezza. In particolare il servizio igienico principale presenta rivestimento a tutta altezza, mentre quello secondario presenta rivestimento sino ad un'altezza di circa 2,20 metri. Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro, ad eccezione di quella del servizio igienico secondario che è scorrevole e senza inserti in vetro. Gli infissi esterni sono realizzati in ferro e vetro singolo con avvolgibili in legno.

L'immobile presenta impianto elettrico non a norma, impianto citofonico con apriporta, impianto idrico – sanitario di tipo tradizionale con scaldacqua elettrico, impianto di gas municipale per la cottura dei cibi e predisposizione per n. 2 climatizzatori d'aria.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in mediocri condizioni in relazione alla vetustà delle finiture ed alla delaminazione della superficie pittorica nel servizio igienico principale e nel corridoio. Si rileva altresì che gli impianti sono vetusti ed in particolare quello elettrico presenta difetti riscontrati in sede di operazioni peritali.

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi (non in scala) a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala è riportata altresì in allegato 2).



Planimetria dell'unità immobiliare

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Edificio sito in via Generale Vincenzo Strega n. 21



Portone di ingresso dell'edificio



Porta di ingresso dell'appartamento



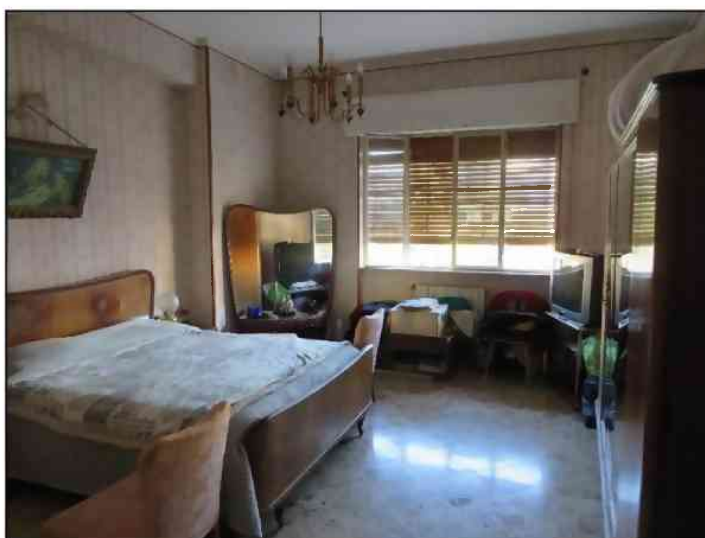
Ingresso dell'appartamento



Camera (frontale rispetto all'ingresso)



Camera (prima a destra del corridoio)



Camera da letto (seconda a destra del corridoio)



Cucina



Servizio igienico principale



Servizio igienico secondario



Camera da letto principale (a sinistra del corridoio)

### 3.2.1-B ACCESSI E CONFINI

L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato in via Generale Vincenzo Strega e presenta accesso dal civico n. 21.

Il complesso immobiliare confina a nord – ovest con via Generale Vincenzo Strega, a sud – est con via Maggiore Pietro Toselli e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.



CONFINI:

NORD - OVEST: via Generale Vincenzo Streva

SUD - OVEST: [REDACTED]

SUD – EST: Particelle 111 e 723

NORD – EST: Particella 709

3.2.2-B PERTINENZE E ACCESSORI

L'appartamento è dotato di n. 2 balconi; uno posto in corrispondenza del retrospetto dell'edificio che si estende per una superficie pari a circa 15,40 mq ed uno posto in corrispondenza della chiostrina interna di estensione pari a circa 3,00 mq.

3.2.4-B CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona semi-centrale della città, in prossimità di via della Libertà, del Porto di Palermo e della Stazione Ferroviaria [REDACTED]. L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione, uffici, magazzini ed attività commerciali. In prossimità vi sono servizi quali trasporti pubblici, scuole e negozi.

L'immobile è ubicato in zona omogenea B3, ovvero aree che comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. In generale in tutte le zone B3 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a – Norme Tecniche di Attuazione" (all. 5). Si rileva inoltre che l'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto per corsi d'acqua interrati.

3.3-B CONGRUITA' CATASTALE

Come già indicato, l'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U.:

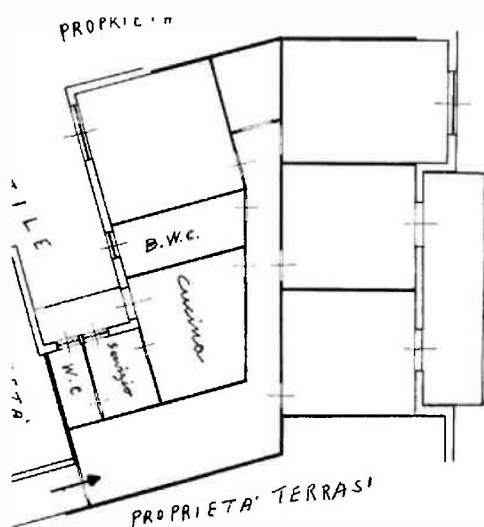
Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	637	20	Via Gen. V.zo Strega, 21	3	A/2	6	6,5 vani	€ 352,48

L'unità immobiliare sopra indicata risulta catastalmente intestata per la quota di 1/6 al sig. ██████████, mentre la residua quota di 5/6 risulta intestata a ██████████ (4/6) e ██████████ (1/6).

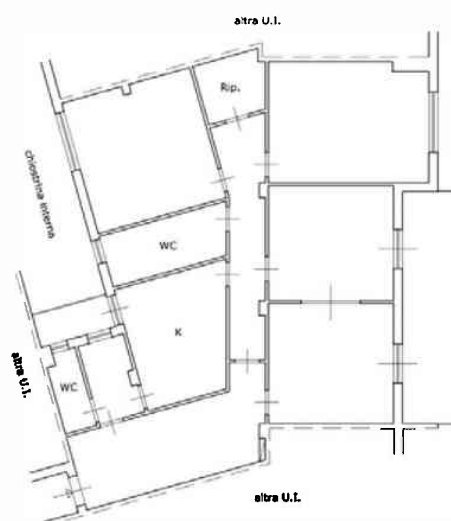
Dall'analisi della visura storica acquisita risulta che l'immobile ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla sua costituzione e non ha subito alcuna variazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile presentava lievi modifiche alla distribuzione interna e pertanto risulta difforme rispetto a quanto indicato nella relativa planimetria catastale. Tali variazioni consistono nella realizzazione di una porta di delimitazione tra l'ingresso ed il corridoio, nella realizzazione di una porta doppia tra le due camere dotate di accesso al balcone e nel ridimensionamento del ripostiglio.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo.



Estratto della planimetria catastale



Planimetria dei luoghi

### 3.4-B STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della relazione notarile risulta che l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] a seguito di dichiarazione di successione n. 663 – vol. 9990 del 20/02/2013, in morte del padre, apertasi in data 26/11/2012. Per detta successione risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità ai nn. 17224/14039 del 17/04/2014.

Al dante causa l'immobile era pervenuto, unitamente al coniuge [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 26/06/1963 al rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 08/07/1963 ai nn. 21575/18486.

### 3.5-B REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea B3, ovvero aree che comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. In generale in tutte le zone B3 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a – Norme Tecniche di Attuazione" (all. 5). Si rileva inoltre che l'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto per corsi d'acqua interrati.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

Secondo la documentazione acquisita (all. 4) presso il Comune di Palermo risulta che l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 179 del 18/02/1961 e Licenza Edilizia in variante n. 1375 del 19/09/1961 ed è stato dichiarato agibile/abitabile con Certificato di Agibilità/Abitabilità del 17/04/1963 (prot. n. 4564).

Dal confronto tra la planimetria catastale, lo stato attuale dei luoghi e la planimetria allegata ai progetti depositati presso il Comune di Palermo si è riscontrata una lieve variazione della distribuzione interna consistente nella realizzazione di una porta di delimitazione tra l'ingresso ed il corridoio, nella realizzazione di una porta doppia tra le due camere dotate di accesso al balcone e nel ridimensionamento del ripostiglio.

Per regolarizzare urbanisticamente tali variazioni è necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 ("Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 150,00 per diritti di istruttoria ed € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

Per regolarizzare l'aspetto catastale è necessario procedere alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA) con pagamento, salvo diversa valutazione degli uffici o degli enti preposti, di un importo pari a € 516,00, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.000,00.

L'unità immobiliare, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

### 3.6-B STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il complesso edilizio risultava abitato dalla sig.ra [REDACTED] proprietaria per la quota di 4/6.

### ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale risulta che il immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] con dichiarazione di successione n.

663 – vol. 9990 del 20/02/2013, apertasi in data 26/11/2012. Per detta successione risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità ai nn. 17224/14039 del 17/04/2014.

### 3.7-B FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalle informazioni acquisite dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

#### 3.7.1-B A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile è ubicato in zona omogenea B3, ovvero aree che comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. In generale in tutte le zone B3 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a – Norme Tecniche di Attuazione" (all. 4). Si rileva inoltre che l'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto per corsi d'acqua interrati.

#### 3.7.2-B DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti non è stata riscontrata l'esistenza di:

#### Iscrizioni ipotecarie:

Nessuna.

#### Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 24/11/2022 ai nn. 56310/44888 a favore dei creditori.

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 3.5 si rileva che il costo della regolarizzazione dell'immobile, stimato in € 2.650,00 (€ 150,00 + € 1.000,00 + € 1.500,00) verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 3.5 si rileva che il costo della regolarizzazione catastale dell'immobile, stimato in € 1.516,00 (€ 516,00 + € 1.000,00) verrà detratto dal valore di stima.

3.7.3-B BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

3.7.4-B ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

3.8-B SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni acquisite in sede di operazioni peritali, ed in particolare dalla comunicazione dell'amministratore pro-tempore, risulta che alla data della presente relazione non sono stati pagati oneri condominiali ordinari per complessivi € 239,79. Tuttavia la medesima comunicazione, nonché ulteriori colloqui con l'amministratore pro-tempore, hanno consentito di accertare che gli oneri ordinari vengono normalmente pagati con cadenza trimestrale e pertanto quanto al momento non pagato può considerarsi fisiologico e non un reale peso e/o onere per l'acquirente. La medesima comunicazione indica che non vi sono quote deliberate ma ancora non riscosse.

### 3.9-B VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati [REDACTED] [REDACTED] (all. 4). [REDACTED] sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, [REDACTED], determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quelli in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Per l'unità immobiliare sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'[REDACTED] si ritiene equo applicare il valore unitario lordo di 1.350,00 €/mq (minimo dei valori [REDACTED] per tenere conto dell'assoluta vetustà delle finiture e degli impianti).

### 3.9.1-B SUPERFICIE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a 151,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie dei balconi. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% per balconi;

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(15,40 + 3,00) \times 0,25 = 4,60 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'immobile è:

$$151,00 \text{ mq} + 4,60 \text{ mq} = 155,60 \text{ mq.}$$

### 3.9.2-B STIMA

Valore unitario lordo:	1.350,00 €/mq
Superficie commerciale:	155,60 mq
Valutazione dell'immobile:	$1.350,00 \times 155,60 = € 210.060,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica, l'aggiornamento catastale e dei costi necessari per il rilascio dell'attestato di conformità energetica di cui al § 3.11 (€ 150,00 + € 1.000,00 + € 1.500,00 + € 516,00 + € 1.000,00 + € 150,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 206.000,00 (euro duecentoseimila/00).

Tenuto conto della quota di proprietà del sig. [REDACTED] pari ad 1/6, risulta che da un punto di vista meramente matematico il valore di tale quota è pari, in cifra tonda, ad € 34.300,00.



Considerato che la commerciabilità di una quota del bene rispetto all'intero risulta certamente inferiore, e nel caso specifico si tratta di una quota inferiore ad  $1/3$ , è possibile applicare un'ulteriore decurtazione del 30% al valore della predetta quota. Si ottiene pertanto un valore per la quota indivisa di  $1/6$  del diritto di proprietà, sempre in cifra tonda, pari a:

€ 24.000,00 (euro ventiquattromila/00).

Facendo seguito a quanto espressamente previsto nelle procedure di esecuzione immobiliari (quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni), relative a vendita forzata dei beni (caso in specie), sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, deve essere proposto al Giudice dell'Esecuzione (nel caso specifico al Giudice Delegato) "un prezzo a base d'asta del cespite che, ..., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato".

Applicando detta decurtazione del 5% si ottiene un valore, in cifra tonda, per la quota indivisa di  $1/6$  del diritto di proprietà dell'immobile pari a:

€ 23.000,00 (euro ventitremila/00).

### 3.9.3-B QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la quota di  $1/6$  e considerata l'entità della quota, nonché la disposizione planimetrica del bene, non risulta comodamente divisibile.