

---

# TRIBUNALE DI PALERMO

---

SECONDA SEZIONE CIVILE

ILL.MO G.I. DOTT.SSA SILVIA INGRASSIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. **Salvatore Vivirito** nel procedimento civile iscritto al n. 15220/2020 R.G.

promosso da

**CURATELA DEL FALLIMENTO**

**(FALL. N. 34/2018)**

Avv. Guido Contrada

contro

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. + 1**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CON RISPOSTA AI QUESITI POSTI

- Data conferimento incarico (nomina C.T.U.): 28/06/2021
- Giuramento C.T.U.: 27/09/2021
- Data 1° sopralluogo - inizio operazioni: 14/10/2021 sui luoghi in Palermo
- Termine trasmissione elaborato peritale alle parti: 16/03/2022 (giusta richiesta di proroga in atti)
- Termine concesso alle parti per la trasmissione di eventuali osservazioni: 16/04/2022 (30gg dal precedente)
- Termine per il deposito in Cancelleria: 16/05/2022 (30gg dal precedente)

**Data prossima udienza: 28/03/2022 alle ore 10:30**

---

**STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO**

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it



## SOMMARIO

<b>INCARICO</b> .....	1
<b>QUESITI</b> .....	1
<b>PREMESSA</b> .....	1
<b>RISPOSTA AI QUESITI POSTI</b> .....	2
<b>QUESITO 1:</b> Descriva dettagliatamente i beni di cui si chiede la divisione, dandone altresì rappresentazione grafica e fotografica.....	2
Titolo di proprietà - provenienza.....	2
Descrizione dei luoghi (estensione e consistenza).....	3
Precisazioni del C.T.U. ....	6
<b>QUESITO 2:</b> Verifichi se gli immobili in questione presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la conformità sul piano urbanistico-edilizio (ai sensi della L. n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001) e catastale (ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis della L. n. 52/1985). ....	7
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di citazione .....	7
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.....	8
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	9
<b>QUESITO 3:</b> Stimi i predetti beni con riferimento al loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.....	11
Estimo: criteri e metodi di stima .....	11
Metodo sintetico-comparativo .....	12
Calcolo superficie commerciale.....	13
Valutazione .....	14
<b>QUESITO 4:</b> Predisponga un progetto di comoda divisione in natura dei beni suddetti tra le parti, secondo le quote spettanti a ciascuno di essi, con eventuali conguagli in denaro. ....	15
Riepilogo valori e quote.....	15
<b>QUESITO 5:</b> Ove il compendio non sia di comoda divisibilità, precisi le ragioni di detta indivisibilità.....	16
<b>ALLEGATI C.T.U.</b> .....	I
1. Verbale di sopralluogo (con relativa trascrizione);	
2. Atto di compravendita del 29/05/1998 (in atti);	
3. Istanza accesso atti U.T.C. di Palermo (S.U.E.):	
3.1 Elenco Concessioni rilasciate per il complesso immobiliare (del 29/12/1995);	
3.2 Attestazione Ripartizione Edilizia Privata del 11/11/1998, prot. n. 10597/2410/97;	
3.3 Note del 21/09/2000 inerenti rilascio Certificato di Agibilità/Abitabilità;	
3.4 Provvedimento di riforma atto di inedificabilità del 03/02/20210;	
3.5 Copie di progetto in variante con relazione ed allegati vari.	
4. Elab. Catastali (stralcio foglio di mappa, visure e planimetrie);	
5. Allegati cartografici con foto Google Earth ed ubicazione del sito;	
6. Elaborati grafici - rilievi stato attuale dei luoghi (redatti dall'Ing. Vivirito Salvatore);	



7. Banca dati quotazione immobiliare Agenzia Entrate (Dati OMI)
8. Documentazione fotografica.



## INCARICO

Con provvedimento del 28/06/2021 il sottoscritto **Ing. Salvatore Vivirito**, nato a Termini Imerese (Pa), il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento civile iscritto al n. 15220/2020 R.G. ed in data 27/09/2021 accettava l'incarico (con i quesiti di cui appresso) prestando il giuramento di rito presso il Tribunale di Palermo dinanzi l'Ill.mo G.I. Dott.ssa Dora Sciortino (cfr verbale d'udienza del 27/09/2021 in atti).

## QUESITI

Come espressamente riportato nel provvedimento di nomina del 28/06/2021, viene dato incarico allo scrivente C.T.U. di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Descriva dettagliatamente i beni di cui si chiede la divisione, dandone altresì rappresentazione grafica e fotografica;*
2. *Verifichi se gli immobili in questione presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la conformità sul piano urbanistico-edilizio (ai sensi della L. n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001) e catastale (ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis della L. n. 52/1985);*
3. *Stimi i predetti beni con riferimento al loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
4. *Predisponga un progetto di comoda divisione in natura dei beni suddetti tra le parti, secondo le quote spettanti a ciascuno di essi, con eventuali conguagli in denaro;*
5. *Ove il compendio non sia di comoda divisibilità, precisi le ragioni di detta indivisibilità.*

## PREMESSA

Prestato il giuramento di rito in data 27/09/2021, lo scrivente C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni per il giorno 14/10/2021 alle ore 10:00 nel Comune di Palermo, in Via Pietro Marcellino Corradini n. 3, presso l'immobile oggetto di causa. In detto giorno, sui luoghi, sono presenti:

- Avv. Guido contrada, n.q. di legale della Curatela Fallimentare;
- Sig

e previa lettura dei quesiti posti, si è dato inizio alle operazioni peritali<sup>1</sup>, visionando l'appartamento di 2°P (prima) ed il posto auto a P.T. (dopo) oggetto di valutazione, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie degli stessi che opportunamente rilegati-elaborati riporto in consulenza ed unitamente a tutti gli allegati (elaborati grafici, visure e planimetrie catastali, fotografie etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale a mezzo trasmissione telematica (PCT), entro e non oltre il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

<sup>1</sup> Si precisa che l'accesso è stato effettuato nel rispetto delle prescrizioni COVID-19, adottando le relative cautele.



## RISPOSTA AI QUESITI POSTI

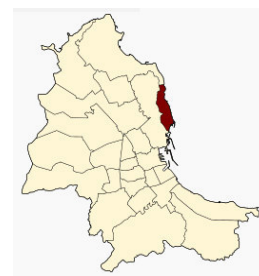
**QUESITO 1:** Descriva dettagliatamente i beni di cui si chiede la divisione, dandone altresì rappresentazione grafica e fotografica.

Gli immobili oggetto di divisione trovano ubicazione a Palermo, in Via Pietro Marcellino Corradini n. 3, all'interno del quartiere denominato "Arenella - Vergine Maria". Nello specifico, trattasi di un appartamento di civile abitazione (posto al secondo piano) con annesso posto auto coperto (posto al piano seminterrato), facenti parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Itaca", costituito da sei edifici pluripiano (identificati con le lettere A-B-C-D-E-F-G), delimitati dalla Via Pietro Marcellino Corradini (a Sud) e dalla Via Cardinale Borromeo (a Est), cui vi si accede da un ampio cortile interno condominiale, con ingresso dalla Via Corradini (cfr foto Google Earth con ubicazione del sito).



Foto Google Earth - Coordinate geografiche del sito: Lat. 38.149420° - Long. 13.369244°

**Quartiere "Arenella - Vergine Maria":** situato sulla costa Nord è il venticinquesimo quartiere di Palermo, compreso nella VII Circoscrizione. L'Arenella, con il suo porticciolo, è un quartiere marinaro nato come borgo di pescatori, sviluppatosi durante l'Ottocento attorno alla *Tonnara Florio*. Al suo interno troviamo due porti attualmente turistici, un tempo importanti porti di pescatori, i porti *dell'Arenella* e *dell'Acquasanta*. Nel dopoguerra la distanza tra il centro della città e la borgata si è velocemente ridotto fino ad essere inglobata al tessuto urbano, divenendone un quartiere moderno dell'espansione in direzione nord. L'area di Vergine Maria, invece, si sviluppa attorno alla *Tonnara Bordonaro*, edificata nel XIV secolo nella costa sottostante il Monte Pellegrino. L'economia del quartiere era quindi condizionata dalle mattanze e quando all'inizio del XX secolo vennero a cambiare le rotte dei tonni, la zona subì un forte recesso economico. È ancora presente un porticciolo e l'edificio della tonnara. Sulle pendici del Monte Pellegrino, sopra la borgata si trova il principale cimitero comunale di Palermo: Santa Maria dei Rotoli.



### Titolo di proprietà - provenienza

L'immobile oggetto della presente, oggi individuato catastalmente nel Fg. 25 - Part.lla 3692/47-97, allo stato attuale, si appartiene a





- (prop. per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con la )  
nato

giusto **atto di compravendita del 29/05/1998**, trascritto il 02/06/1998 a Palermo nn. 16259/13438, da potere dell rappresentata dal

### Descrizione dei luoghi (estensione e consistenza)

**Tab. computo superfici (stato attuale)**

Piano	Destinazione <sup>2</sup>	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale <sup>1</sup>	Altezza h	
<b>2°P. 3692/47</b>	Secondo piano (appartamento)	110,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,65 m	
	Area esterna (balcone)	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq		
	Sommano					126,25 mq	
	<b>Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)</b>					<b>126,00 mq</b>	

<sup>(1)</sup> Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio, D.L. N. 114 del 31/03/1998 e ss.mm.ii., per il calcolo della superficie commerciale nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), si considera la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

<sup>(2)</sup> Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

### Il bene non è comodamente divisibile



Foto Google - Street View (prospettiva da Via C. Borromeo)



Foto 01 (prospetto interno edificio "E")

L'immobile in oggetto (appartamento di civile abitazione), individuato catastalmente nel Fg. 25, Part.IIa 3692/47, trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Palermo, In Via Pietro Marcellino Corradini n. 3. Facente parte del più ampio complesso immobiliare denominato "Itaca", trattasi di un appartamento di civile

abitazione posto al secondo piano, interno sx, scala I, dell'edificio "E" (foto 1). Esternamente, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di valutazione (edificio E), si presenta in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, con i prospetti intonacati e tinteggiati in tonalità chiare, in armonia con il contesto immobiliare circostante. Con accesso dall'atrio interno condominiale che conduce al portone d'ingresso dell'edificio "E" (foto 2-3), con ivi ubicato il corpo scala comune e l'ascensore (foto 4-5), l'appartamento de quo è costituito internamente da diversi ambienti, precisamente: un ampio soggiorno (con annesso balcone prospiciente la Via C. Borromeo), una zona cucina-pranzo (con annesso balcone-veranda), un corridoio (che funge da disimpegno tra la zona giorno e la zona notte), due camere da letto, un servizio igienico (W.C.D.) ed un ripostiglio (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica allegata).



Foto 02

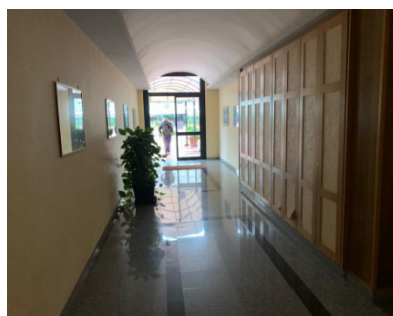


Foto 03

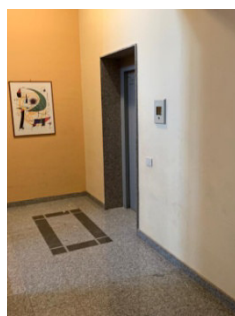


Foto 04

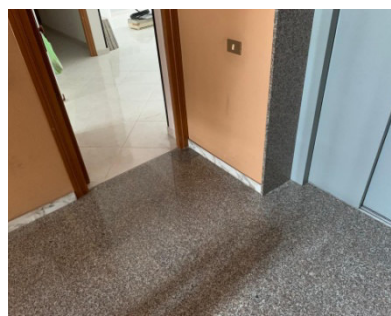


Foto 05

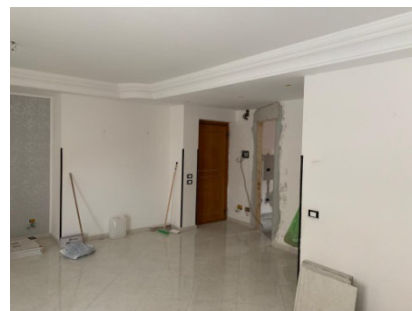
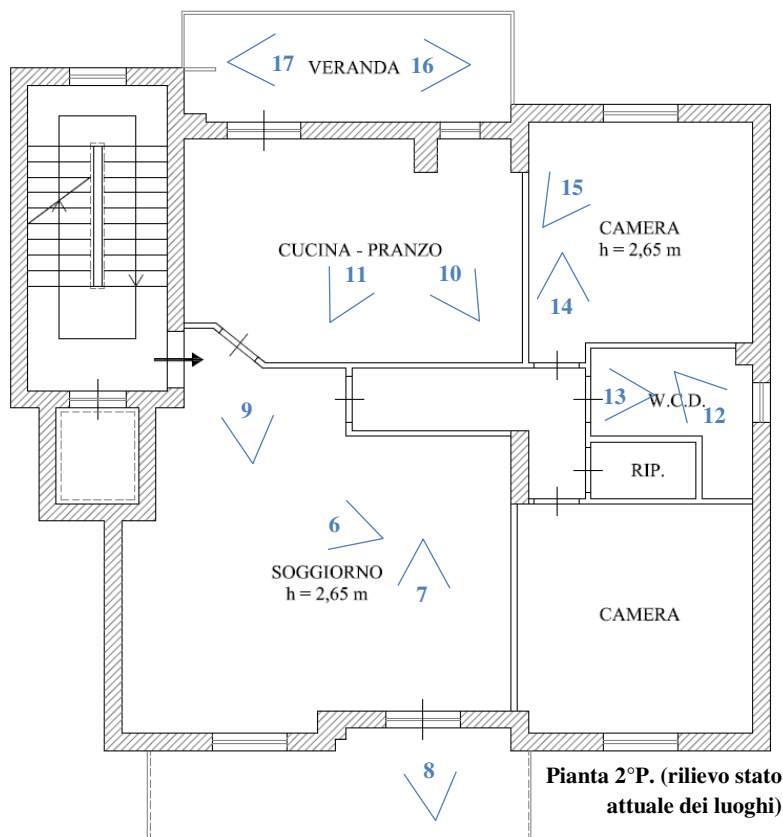


Foto 06



Foto 07

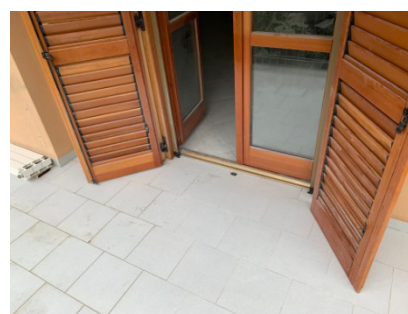


Foto 08

Destinato da sempre ad appartamento di civile abitazione, l'immobile de quo, allo stato attuale, si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata (di dimensioni e consistenza differenti),





muniti di zocchetto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate-tinteggiate in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono di legno, colore noce; gli infissi esterni (finestre) sono di legno, con vetro semplice e persiane esterne di protezione. Al riguardo lo scrivente C.T.U. non può non precisare sin da subito che l'immobile (appartamento) allo stato attuale e come accertato in sede di sopralluogo risulta interessato da **lavori di manutenzione (opere interne) in corso di definizione e lo stesso si presenta vuoto e non abitato da circa tre mesi e cioè da quando hanno avuto inizio i suddetti lavori** (come dichiarato dagli stessi interessati intervenuti alle operazioni peritali). Nello specifico, per quanto qui di interesse, si evidenzia che detti lavori di manutenzione, finalizzati ad una riorganizzazione degli ambienti interni con rinnovamento e/o sostituzione delle finiture, nonché consequenziale integrazione e/o mantenimento in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (impianto elettrico, idrico e di scarico), interessano complessivamente tutto l'appartamento. In particolare, si precisa che la zona cucina-pranzo (foto 9-10) risulta priva di qualsiasi arredamento e con le tracce degli impianti a vista; analogamente, anche il servizio igienico (W.C.D.) è privo dei relativi pezzi sanitari ad eccezione del solo piatto doccia che risulta collocato (foto 12). Gli porte interne sono in massima parte staccate dalle cerniere ed appoggiate alle pareti (foto 14). L'unica zona che apparentemente risulta completa è il balcone comunicante con la zona cucina-pranzo, perimetralmente chiuso a veranda con infissi in alluminio, in parte fissi ed in parte scorrevoli (con vetri opacizzati), con ivi collocata una cucina in muratura (foto 16-17).

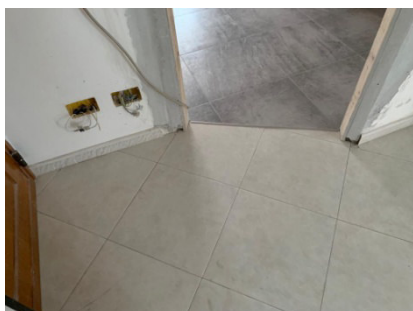


Foto 09



Foto 10



Foto 11

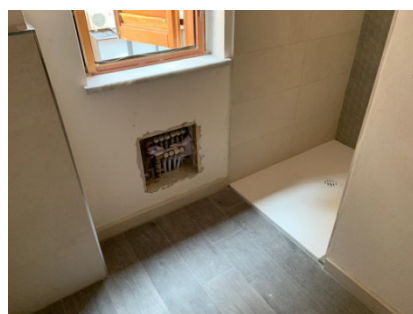


Foto 12

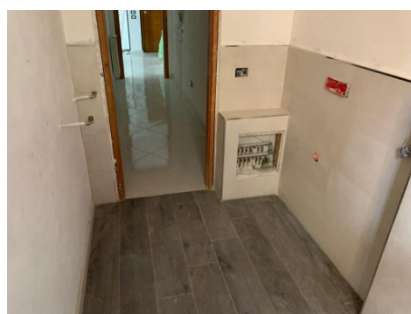


Foto 13



Foto 14

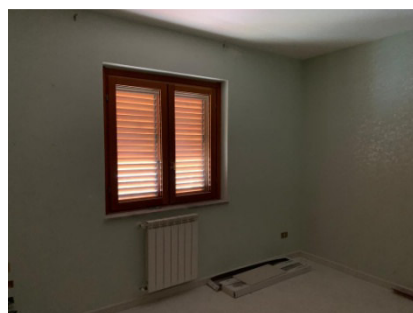


Foto 15

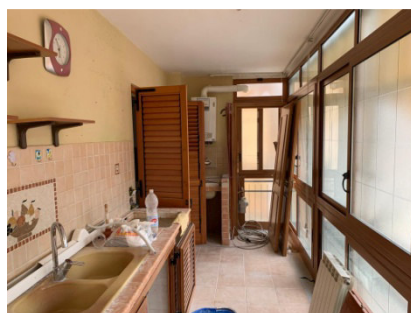


Foto 16

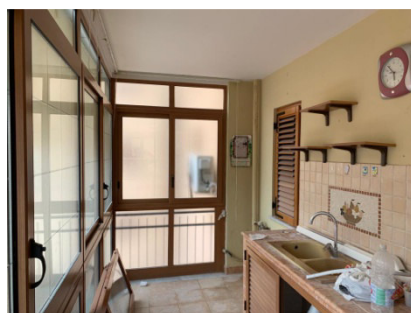


Foto 17





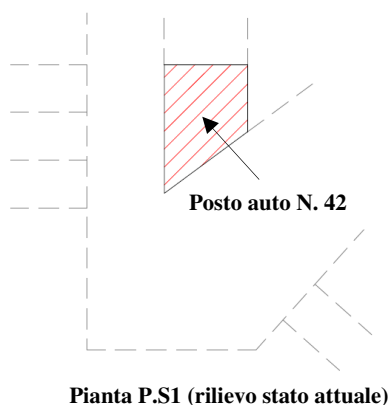
Al fine di completare il quadro descrittivo dell'appartamento de quo, in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, di scarico) sotto traccia e funzionanti (allo stato attuale in fase di adeguamento stante i lavori di manutenzione in corso di definizione);
- è munito di impianto di riscaldamento con caldaia indipendente a metano ed elementi radianti (piastre) collocati all'interno dei vari ambienti, a parete;
- l'a.c.s. è garantita dalla caldaia (sistema combinato);
- è munito di pompe di calore per il raffrescamento/riscaldamento degli ambienti, con elementi radianti (split) montati a parete ed unità centrale (motore) esterna;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), come riferito in occasione del sopralluogo .

**L'immobile de quo (appartamento di civile abitazione) individuato catastalmente nel Fg. 25 - Part.IIa 3692/47, allo stato attuale si presenta, come detto, in fase di manutenzione, con i lavori in corso di definizione (come accertato in occasione del sopralluogo espletato) risultando, nel suo complesso, vuoto e non abitato da circa tre mesi (come riferito dagli stessi interessati intervenuti alle operazioni peritali).**

#### Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra esposto, lo scrivente precisa che unitamente all'appartamento di civile abitazione (Fg. 25 - Part.IIa 3692/47), proprietario anche del posto auto identificato con il numero 42, ubicato al piano semicantinato (P.S1) con ingresso dalla Via Cardinale Borromeo (oltre che dal corpo scala interno), identificato catastalmente nel Fg. 25 - Part.IIa 3692/97 - catg. C/6 (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica allegata). Trattasi di un posto auto coperto, ubicato al piano seminterrato, avente una superficie di circa 12,00 mq (ndr catastalmente viene riportata una superficie di 33,00 mq).



**N.B.: Individuati e descritti gli immobili oggetto di divisione, lo scrivente evidenzia che il posto auto coperto posto a P.S1., individuato con il n. 42 ed identificato catastalmente con il sub. 97 della part.IIa 3692, costituisce il diritto a parcheggio del soprastante appartamento di civile abitazione identificato catastalmente con il sub. 47 (cfr atto di compravendita). Alla luce di quanto sopra riportato, analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dei beni immobili oggetto di valutazione costituiti, come detto, da un appartamento di civile abitazione a 2°P. (part.IIa 3692/47) con annesso posto auto coperto a P.S1 (part.IIa 3692/97), facenti parte dell'edificio "E" del complesso immobiliare "Itaca", lo scrivente ritiene doveroso evidenziare che gli stessi costituiscono un LOTTO UNICO costituito da due beni (come appresso ulteriormente descritto).**

**QUESITO 2:** Verifichi se gli immobili in questione presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la conformità sul piano urbanistico-edilizio (ai sensi della L. n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001) e catastale (ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis della L. n. 52/1985).

Gli immobili oggetto della presente sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, in testa a:

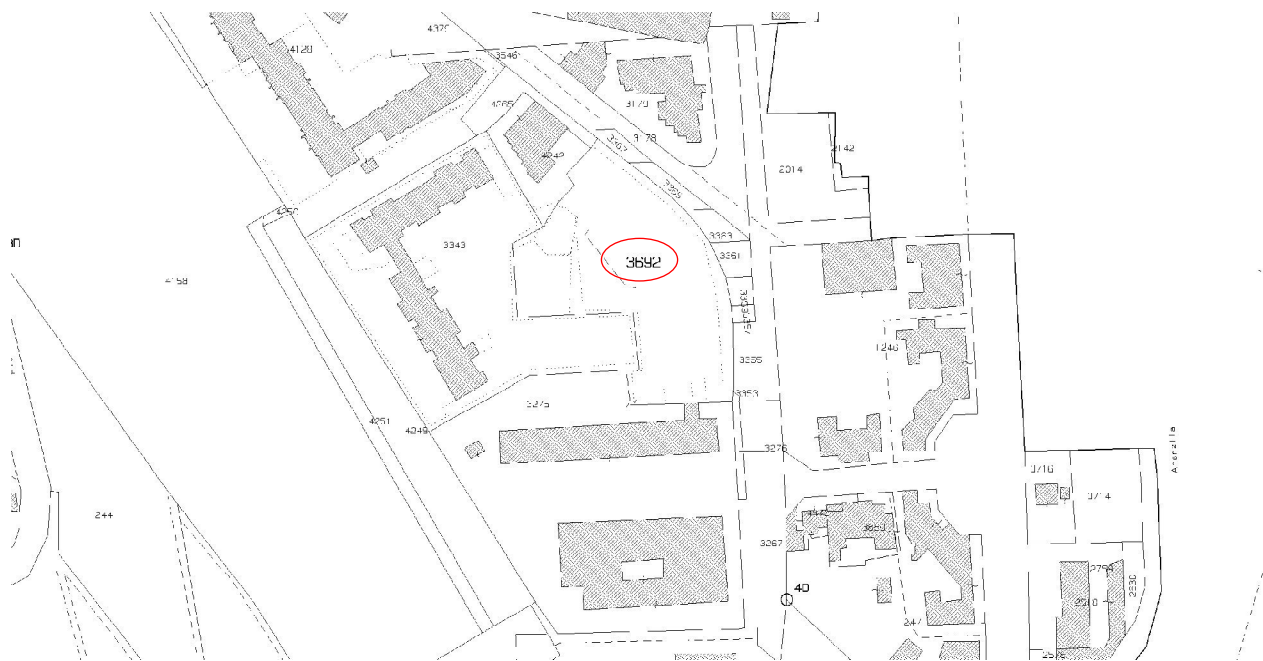
- (prop. per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con

**Foglio 25 - Part.lla 3692/47-97**

**Tab. Dati catastali**

CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALERMO											
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
Fg.	Part.Illa	Sub.	Zona cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita €	Ubicazione	Piano	
25	3692	47	4	A/2	8	5,5 vani	125 mq	426,08	Via Pietro Marcellino Corradini n. 3	2°P.	
		97	4	C/6	8	33 mq	33 mq	69,88	Via Cardinale Borromeo	P.S1	

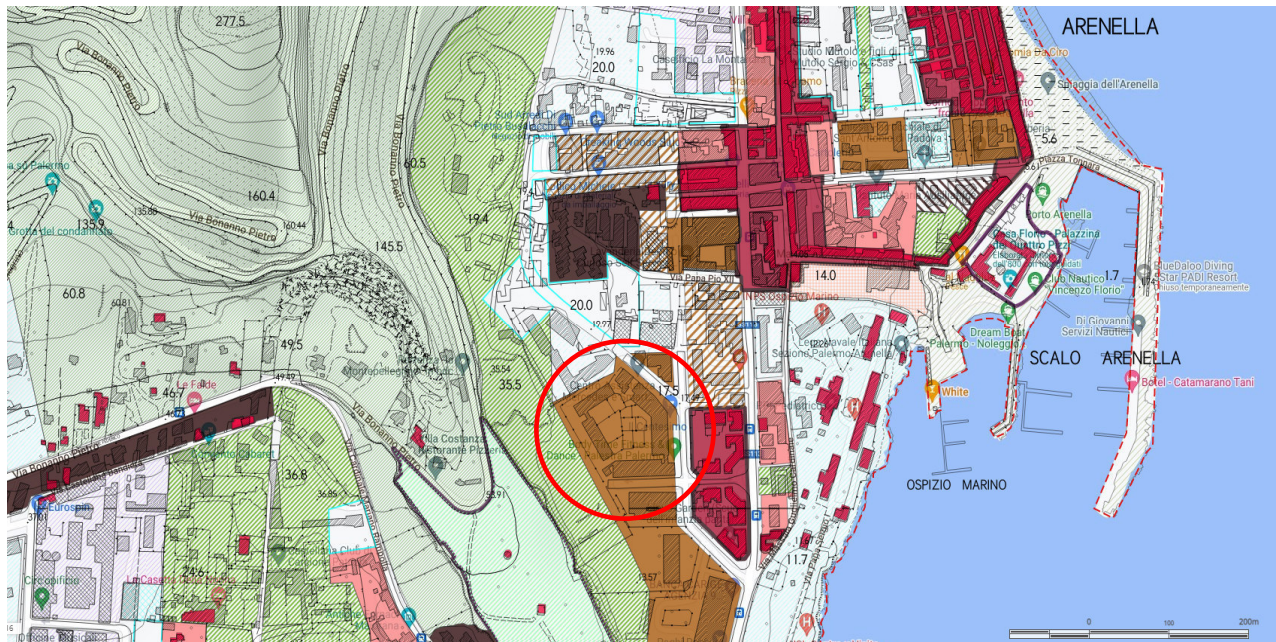
\* A/2: Abitazioni di tipo civile C/6: Autorimessa (box auto)



**Stralcio Fg. di mappa n. 25**

### Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di citazione

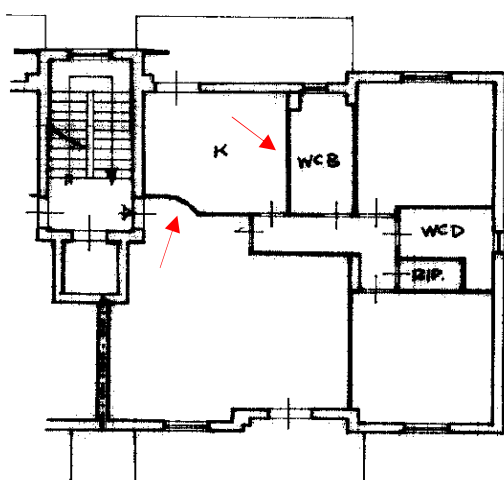
Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di citazione risultano conformi con i dati catastali dell'immobile de quo consistente, come detto, in un appartamento di civile abitazione (posto al secondo piano, edificio E) con annesso posto auto (posto al piano semicantinato).



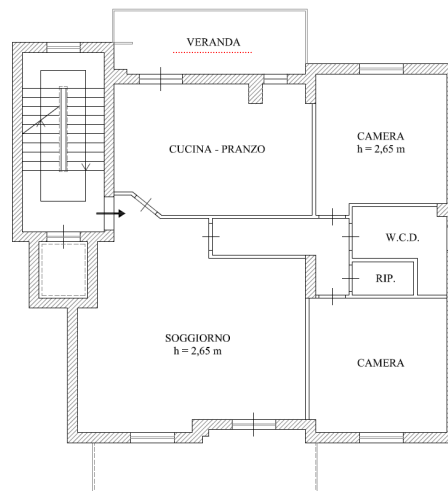
**Stralcio P.R.G. - Variante Generale 2004**  
**Zona B3: Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq**

### Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

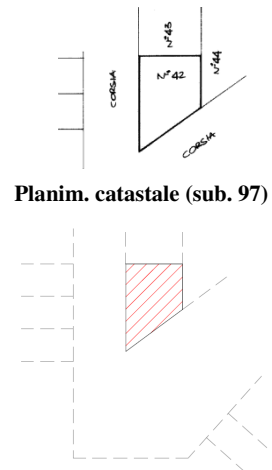
- **Conformità catastale: NO**
- **Data planimetria catastale: 11/06/1997**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione ambienti interni (zona cucina - pranzo) e chiusura del balcone a veranda**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A. (previa regolarizzazione urbanistica, se dovuta)**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: vedi riepilogo appresso riportato**



**Planim. catastale (sub. 47)**



**Pianta 2°P. (stato attuale)**



**Pianta P.51 (stato attuale)**

**Planim. catastale (sub. 97)**

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita (visure, stralcio foglio di mappa e planimetrie catastali) si evince che l'immobile oggetto di valutazione (appartamento) identificato catastalmente nel Fig. 25 - Part.IIa 3692/47, allo stato attuale, presenta alcune difformità inerenti l'attuale distribuzione interna della zona cucina - pranzo, con la chiusura a veranda dell'annesso balcone (difformità queste facilmente riscontrabili da un confronto visivo tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente, sopra riportati ed alla presente allegati). Analogamente si evidenzia che



l'altezza interna indicata nella planimetria catastale ( $h = 2,70$  m) differisce dall'altezza rilevata in sede di sopralluogo ( $h = 2,65$  m) stante un verosimile intervento di ripavimentazione dell'intero appartamento sulla pavimentazione preesistente. Si precisa infine che l'esecuzione del prospettato aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.) è subordinato alla preventiva regolarizzazione della distribuzione interna degli ambienti (C.I.L.A. cd. tardiva e/o in sanzione, se dovuta).

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: 31/07/1992 (deposito progetto per il rilascio della Concessione Edilizia)**
- **N.O. Soprintendenza del 29/10/1992 - Prot. n. 11990;**
- **Comunicazione inizio lavori del 29/12/1995;**
- **Attestazione del 11/11/1998 rilasciata dal Municipio di Palermo**
- **Variante in corso d'opera del 23/12/1998;**
- **L'immobile è privo di Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità**

Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente C.T.U. ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo (S.U.E.) mediante piattaforma "superedi" apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto. Successivamente, previo appuntamento concordato a mezzo email, lo scrivente, in data 15/02/2022, ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Palermo, visionando i fascicoli relativi al complesso immobiliare "Itaka" di cui fa parte l'immobile oggetto di valutazione. Nello specifico, per quanto qui di interesse, sulla scorta della documentazione acquisita presso l'U.T.C. (alla presente allegata), lo scrivente evidenzia sin da subito che per la costruzione del detto complesso immobiliare è stato presentato alla Ripartizione Edilizia Privata di Palermo, in data 31/07/1992 prot. n. 456, progetto per il rilascio della Concessione Edilizia ed a far data dal 29/07/1995 si è formato il silenzio assenso su tale domanda. Ancora si precisa che a completamento della documentazione amministrativa è stato trascritto in favore del Comune di Palermo il vincolo di destinazione a parcheggio ed inedificabilità assoluta in data 31/01/1996 prot. nn. 3831/3091 e 3830/90. Successivamente, in seguito a impugnativa avverso la nota del Sindaco di Palermo del 27/02/1996 n. 389/O.S. che rigettava la richiesta di C.E. del 31/07/1992, il TAR di Palermo con ordinanza del 23/05/1996 ha riconosciuto l'inefficacia per decorrenza dei termini del provvedimento sindacale.

Al fine di meglio individuare lo stato legittimo dell'immobile oggetto di valutazione lo scrivente riferisce che da una disamina della copiosa documentazione visionata che, nel suo insieme, interessa tutto il complesso immobiliare "Itaca", è emerso che la Soc. Nuova Immobiliare Lauria S.r.l. in data 24/08/1992 prot. n. 6305 ha presentato istanza di Concessione Edilizia per la costruzione di due edifici denominati D e E oltre ad un corpo accessorio. Detto progetto ha ottenuto il N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. del 29/10/1992, prot. n. 11990 (con le prescrizioni ivi indicate) ed i lavori hanno avuto inizio in data 29/12/1995 prot. n. 21184. Detti lavori riguardano (per quanto qui di interesse) la costruzione degli edifici previsti nel progetto e tra questi il fabbricato denominato "E" ad eccezione della porzione di destra guardando il prospetto principale che ricade su area sottoposta a vincolo di inedificabilità boschiva.





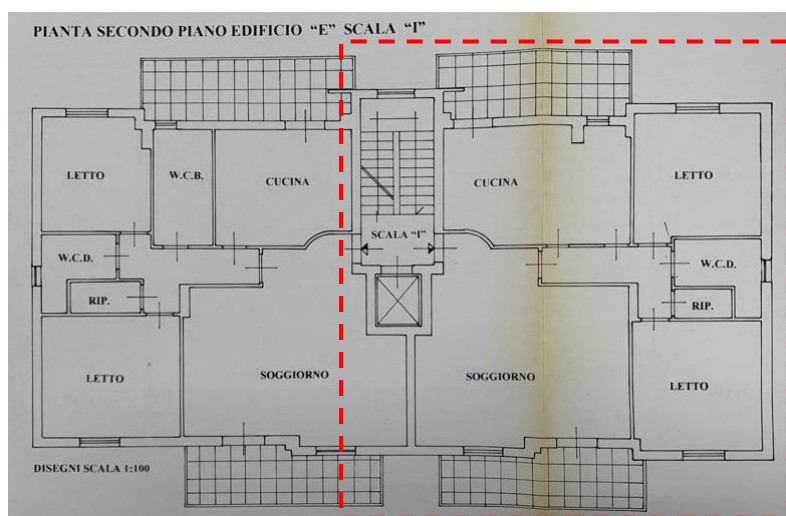
A seguito del suddetto inizio lavori del 29/12/1995 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Comunale che nella seduta del 12/01/1996 ha espresso **PARERE CONTRARIO** e consequenzialmente è stato emesso provvedimento di diniego della C.E. del 27/02/1996 n. 389/OS.

**Successivamente, il TAR con Sentenza Sez. II n. 1385/97 ha accolto il ricorso avanzato dalla Nuova Immobiliare Lauria S.r.l. annullando il diniego del 27/12/1996 n. 389/OS.**

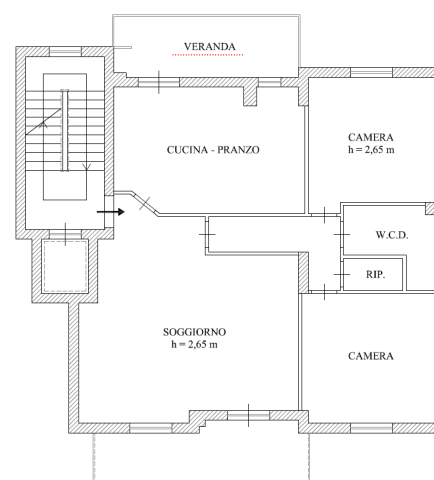
**Con istanza del 24/07/1998 prot. n. 12082 il Sig. \_\_\_\_\_ .q. di Amministratore Unico della Soc. Nuova Immobiliare Lauria S.r.l., ha richiesto il rilascio dell'attestato della C.E. assentita ai sensi dell'art. 2 c. 5 della L.R. n. 17/94 relativa al complesso immobiliare in oggetto e successivamente, in data 06/11/1998 il Comune di Palermo - Sez. Ripartizione Edilizia Privata - ha attestato l'accoglimento della domanda di concessione relativa al progetto presentato con esclusione della porzione di edificio "E" e precisamente della parte servita dalla scala a destra guardando il prospetto principale.**

Successivamente, in data 23/12/1998, prot. n. 20093, è stato presentato un progetto di variante in corso d'opera relativamente ai fabbricati "D" e "E" e per lo stesso sembrerebbe ancora non definito l'iter istruttorio (come espressamente indicato nella nota rilasciata dal Comune di Palermo in data 21/09/2000 alla presente allegata). Al riguardo corre l'obbligo precisare che l'uso del condizionale è d'obbligo stante la copiosa mole di documentazione presentata per l'intero complesso immobiliare "Itaka" (di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di stima), che ad oggi risulta privo del certificato di agibilità/abitabilità.

Fatte le dovute premesse lo scrivente C.T.U. precisa che da un confronto visivo tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato di progetto raffigurato negli elaborati reperiti presso l'U.T.C. di Palermo (progetto di variante), si evince chiaramente come gli stessi risultano in tutto e per tutto conformi fatta eccezione per la chiusura a veranda del balcone annesso alla zona cucina-pranzo. Al riguardo corre l'obbligo precisare che il suddetto intervento rientra nella casistica di sanabilità prevista dall'art. 20 della L.R. n. 4/2003 il cui costo sarà detratto dal valore di stima (come appresso dettagliatamente riportato).



Progetto allegato alla Variante in corso d'opera edificio "E"



Pianta 2°P. (rilievo stato attuale dei luoghi)

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, al fine di rispondere al quesito posto, lo scrivente precisa che il compendio immobiliare oggetto di valutazione, costituito da un appartamento di civile abitazione posto a secondo piano (part.lla 3692/47) e da un posto a auto a piano semicantinato (part.lla 3692/97), facenti parte entrambi dell'edificio denominato "E", allo stato attuale non risultano conformi né sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto il profilo catastale. Cionondimeno, tenuto conto delle difformità riscontrate (sopra descritte), a parere dello scrivente le stesse rientrano nelle casistiche di sanabilità e/o regolarizzazione previste dalla normativa vigente in materia (D.P.R. n. 380/01 - L.R. N. 04/2003 - L.R. n. 16/2016 - L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii) mediante presentazione di progetto per la regolarizzazione della veranda (art. 20), consequenziale aggiornamento della planimetria catastale (D.O.C.F.A.) e presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) il cui costo sarà detratto dal valore di stia (come appresso quantificato).

**QUESITO 3:** Stimi i predetti beni con riferimento al loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione dei beni oggetto di valutazione (appartamento con annesso posto auto), rispettivamente identificati catastalmente nel Fig. 25 - Part.lla 3692/47-97, lo scrivente C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

#### Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico valutazione finalizzata alla divisione). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).



Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio immobiliare de quo chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita.

### Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per gli immobili in oggetto, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade il compendio immobiliare de quo, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca



dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

### Calcolo superficie commerciale

*Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale*

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. computo superfici sopra riportata), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

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

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità





ambientale. Infine si evidenzia che ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

### Valutazione

Lo scrivente C.T.U. precisa ulteriormente che l'immobile in oggetto (appartamento) individuato catastalmente nel Fg. 25 - Part.IIa 3692/47, allo stato attuale (come accertato in sede di sopralluogo) risulta interessato da lavori di manutenzione (opere interne) finalizzati alla riorganizzazione degli ambienti interni con rinnovamento e/o sostituzione delle finiture, nonché consequenziale integrazione e/o mantenimento in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e lo stesso risulta vuoto e non utilizzato da circa 3 mesi (come riferito dagli interessati intervenuti alle operazioni peritali).

**Tab. Valutazione**

<b>Immobile</b>	<b>Indagini di mercato<sup>1</sup></b> €/mq	<b>Banca dati (OMI)<sup>2</sup></b> €/mq	<b>Valore di mercato applicato</b> €/mq	<b>Coeff.<sup>3</sup></b> K	<b>Valore di mercato ponderato in c.t.<sup>4</sup></b> €/mq
<b>Appartamento (2°P)</b> <b>Fg. 25 - Part.IIa 3692/47</b>	1.500 ÷ 1.800	1.100 ÷ 1.650	1.700,00	0,90	<b>1.530,00</b>

<sup>1</sup> Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Palermo - Zona "Arenella"), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

<sup>2</sup> Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2021 - II semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Palermo, con destinazione d'uso residenziale.

<sup>3</sup> Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...). Analogamente si precisa che il detto coeff. tiene conto dello stato attuale dei luoghi (come accertato in fase di sopralluogo), con i lavori di manutenzione, come detto, in corso di definizione.

<sup>4</sup> Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

#### **1. Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano, interno Sx, scala I, dell'edificio "E", sito nel Comune di Palermo, Via Pietro Marcellino Corradini n. 3, identificato catastalmente nel Fg. 25, Part.IIa 3692/47.**

Superficie commerciale pari a 126,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 1.530,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 192.780,00

A detrarre:

- oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate (descritte in risposta al quesito 2), mediante redazione di art. 20 (L.R. n. 04/2003), D.O.C.F.A. e consequenziale S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti



normative:	€	15.000,00
<b>Sommano</b>		<b>€ 177.780,00</b>
<b>1) Valore di mercato appartamento (in c.t.)</b>		<b>€ 175.000,00</b>

*nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.*

**2. Posto auto N. 42 (pertinenza dell'appartamento di cui al punto 1) posto al piano semicantinato dell'edificio "E", sito nel Comune di Palermo, Via Pietro Marcellino Corradini n. 3 (con accesso carrabile dalla Via Cardinale Borromeo), identificato catastalmente nel Fg. 25, Part.IIa 3692/97.**

Posto auto coperto individuato dal n. 42, della superficie effettiva di 12,00 mq è suscettibile del probabile valore a corpo di

	€	5.000,00
<b>2) Valore di mercato posto auto (in c.t.)</b>		<b>€ 5.000,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO (Lotto Unico 1 + 2)</b>		<b>€ 180.000,00</b>

*nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.*

*I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (divisione).*

**QUESITO 4:** Predisponga un progetto di comoda divisione in natura dei beni suddetti tra le parti, secondo le quote spettanti a ciascuno di essi, con eventuali conguagli in denaro.

Individuati e descritti i beni immobili oggetto di divisione (appartamento con annesso posto auto), sulla scorta della valutazione effettuata, lo scrivente C.T.U., riporta il seguente riepilogo con la suddivisione delle singole quote spettanti alle parti precisando sin da subito che trattasi di beni non divisibili (come appresso descritto in risposta al quesito 5).

Riepilogo valori e quote

**1) Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano, interno Sx, scala I, dell'edificio "E", sito nel Comune di Palermo, Via Pietro Marcellino Corradini n. 3, identificato catastalmente nel Fg. 25, Part.IIa 3692/47.**

	<b>Valore di mercato</b>	€	<b>175.000,00</b>
CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI	}	<b>Quota in testa a</b>	€ <b>87.500,00</b>
		<b>Quota in testa a</b>	€ <b>87.500,00</b>

**2) Posto auto N. 42 (pertinenza dell'appartamento di cui al punto 1) posto al piano semicantinato dell'edificio "E", sito nel Comune di Palermo, Via Pietro Marcellino Corradini n. 3 (con accesso carrabile dalla Via Cardinale Borromeo), identificato catastalmente nel Fg. 25, Part.IIa 3692/97.**

	<b>Valore di mercato</b>	€	<b>5.000,00</b>
CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI	}	<b>Quota in testa a</b>	€ <b>2.500,00</b>
		<b>Quota in testa a</b>	€ <b>2.500,00</b>



**QUESITO 5:** Ove il compendio non sia di comoda divisibilità, precisi le ragioni di detta indivisibilità.

Il requisito della comoda divisibilità di un bene, disciplinato dagli articoli 720 e 1114 c.c., presuppone che il relativo frazionamento dello stesso si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive. Per la comoda divisibilità (a norma e per gli effetti dei detti art. 720 e 1114 c.c.), deve quindi intendersi la possibilità che l' idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico del bene stesso, evitando altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni e/o servitù come detto eccessive. La comoda divisibilità di un immobile deve essere quindi considerata sotto l'aspetto tecnico, funzionale ed economico, in modo da generare quote singolarmente indipendenti, senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione dello stato attuale dei luoghi ed in particolare dell'attuale consistenza, tipologia, ubicazione, uso e possesso degli immobili in oggetto, costituiti, come detto, da un appartamento di civile abitazione a 2°P. (part.IIa 3692/47) con annesso posto auto coperto a P.SI (part.IIa 3692/97), facenti parte dell'edificio "E" del complesso immobiliare "Itaca", a parere dello scrivente detti beni **NON risultano comodamente divisibili** e pertanto gli stessi dovranno essere assegnati agli aventi diritto, ognuno nel rispetto delle proprie quote di appartenenza, con l'individuazione dei rispettivi conguagli in denaro (di cui al riepilogo valori e quote di diritto sopra riportato ed appresso sintetizzato).

**LOTTO UNICO**

- 1) **Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano, interno Sx, scala I, dell'edificio "E", sito nel Comune di Palermo, Via Pietro Marcellino Corradini n. 3, identificato catastalmente nel Fg. 25, Part.IIa 3692/47.**

Valore di mercato € 175.000,00

- 2) **Posto auto N. 42 (pertinenza dell'appartamento di cui al punto 1) posto al piano semicantinato dell'edificio "E", sito nel Comune di Palermo, Via Pietro Marcellino Corradini n. 3 (con accesso carrabile dalla Via Cardinale Borromeo), identificato catastalmente nel Fg. 25, Part.IIa 3692/97.**

Valore di mercato € 5.000,00

<b>VALORE COMPLESSIVO (Lotto Unico 1 + 2) €</b>											<b>180.000,00</b>
<b>Quota in testa a</b>											<b>90.000,00</b>
<b>Quota in testa a</b>											<b>90.000,00</b>

\* \* \* \* \*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. trasmette agli Avvocati delle parti la presente relazione (unitamente a tutti gli allegati) che successivamente depositerà presso questo Spettabile Tribunale (a mezzo



servizio telematico PCT), unitamente alle eventuali osservazioni di parte e consequenziali risposte, il tutto in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.I., restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 16/03/2022

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*Ing. Salvatore Vivirito*  
ISCRITTO  
dal 2004  
ALLA CATEGORIA  
di PALERMO  
N° 7169  
★ Termini Imerese ★

