

**TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI**

SEZIONE CIVILE

G.I. dott.ssa Arianna Lo Vasco

**Causa n. 1388/2018 R.G.**

██████████ nato a Trapani il 21.06.1950, ██████████ nato a Trapani il  
30.11.1953, ██████████ nato a Trapani il 05.01.1946, ██████████

nata a Erice il 23.10.1969 ██████████ nato a Erice il 24.01.1968

- attori rappresentati e difesi dall'avv. Stefano Paolo Genco -

**contro**

██████████ nato a Trapani il 27.11.1956 , ██████████ nato a Erice

11.03.1986 e ██████████ nata a Erice il 19.09.1983

- convenuti non costituiti -

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio****Oggetto: Divisione ereditaria****Tecnico incaricato: Ing. Alberto Malato**

(n. 107 dell'Albo del Tribunale di Trapani)

(n. 1932 Ordine degli Ingegneri di Trapani)

---oOo---

Il sottoscritto, Ingegnere Alberto Malato - con studio in Trapani località Rilievo, via Marsala n. 322 - nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile in epigrafe, è stato chiamato dal G.I., dott.ssa Arianna Lo Vasco, per rispondere in ordine ai quesiti posti nell'interesse degli attori - rappresentati e difesi dall'avvocato Stefano Paolo Genco.

Con ordinanza del 16.08.2020 (allegato n. 1) il G.I. ritenuto di

dover espletare accertamenti tecnici a mezzo di C.T.U., dispone la nomina dell' Ing. Alberto Malato con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- individui, con riferimento al titolo di provenienza, i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota, ed indicandone il valore: dichiarando dettagliatamente i concreti elementi di stima di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;
- predisponga uno o più progetti di divisione.

\*\*\*\*\*

Con provvedimento reso all'udienza del 21.09.2020 (allegato 1) il G.I. accertata l'adesione del CTU dispone che lo stesso consulente provveda a dare corso alle operazioni peritali entro 16.10.2020 con comunicazione alle parti a mezzo pec, e che trasmetta la propria relazione alle parti costituite entro il 18.12.2020 e che le stesse provvedano ad inviare le proprie osservazioni entro il 18.01.2021 e che, infine, il CTU provveda al deposito in cancelleria della relazione finale, delle osservazioni di parte e di una sintetica valutazione delle stesse entro il 18.02.2021; ordina altresì un acconto di € 400,00, a titolo di fondo spese, ponendolo provvisoriamente a carico della parte attrice.

\*\*\*\*\*

#### **Disamina degli atti di causa**

- Per gli attori si evidenzia: gli odierni attori, in seguito a successioni ereditarie, sono comproprietari unitamente ai sig.ri



██████████ (1956), ed ai di lui figli ██████████ Maria Cristina (1983) ed ██████████ Antonino (1986), dei seguenti beni:

- 1) Immobile per civile abitazione di due elevazioni f.t., sito in Trapani nella Contrada Rilievo, in catasto al foglio 129 particella 87;
- 2) Immobile per civile abitazione al piano terra, sita in Trapani nella via Pietro Novelli, in catasto al foglio 9 particella 496 sub. 10.

Le quote di spettanza fra tutti i comproprietari sono così attribuite:

- 6/30 per ciascuno ai germani ██████████ Andrea, ██████████ Giuseppe ed ██████████ Nicolò, per successioni in morte dei genitori ██████████ Antonino e ██████████ Maria;
- 3/30 per ciascuno alle germane ██████████ Giovanna e ██████████ Rosaria, per successione della loro madre ██████████ Maria Antonietta, che a sua volta aveva ereditato in forza delle successioni dei genitori ██████████ Antonino e ██████████ Maria;
- 4/30 al germano ██████████ Giovanni per successione in morte del genitore ██████████ Antonino;
- 1/30 per ciascuno ai germani ██████████ Maria Cristina e ██████████ Antonino (86), per successione in morte della nonna paterna ██████████ Maria.

Considerato fino ad oggi, l'indivisibilità dei beni con attribuzione ad ognuno della quota di spettanza in natura, si è cercato di addivenire allo scioglimento bonaria della comunione mediante la vendita a terzi.

L'offerta di acquisto da terzi interessati, ad oggi, viene impedita da ogni possibile intesa, poiché i beni in oggetto sono gravati di due iscrizioni ipotecarie in favore della Montepaschi Serit - ora Riscossione Sicilia - per carichi pendente in danno di Aleo Giovanni.



L'impossibilità di vendita dei beni sta comportando il deperimento delle unità immobiliari, che da diversi anni non sono soggetti ad interventi di ordinaria manutenzione.

Nella fattispecie, gli odierni attori, ritenuto il numero dei comproprietari e la non sussistenza di "comoda divisibilità", propongono la vendita degli immobili in sede giudiziaria e la distribuzione del ricavato in proporzione alle quote di partecipazione alla comunione di ciascuno dei partecipanti.

**Sopralluoghi del 16 e 29 ottobre 2020:**

L'inizio delle operazioni peritali, come stabilito in udienza, veniva fissato per il 16 ottobre 2020 alle ore 17,30, in Trapani, Corso Italia n. 63 presso lo studio del proprio collaboratore P.A. Geom. Giuseppe Napoli (allegato n. 2).

Sul posto comparivano: *per parte attrice* i sig.ri Aleo Nicolò, Zamueli Rosaria, assistiti dal proprio legale avv. Stefano Paolo Genco nonché il ctp Geom. Francesco Croce; per la parte convenuta nessuno è comparso fino alla fine delle operazioni peritali, anche ritualmente avvisati con lettera raccomandata del 08/10/2020.

Alla presenza continua degli intervenuti, previa lettura dei quesiti posto dal G.I., si effettuava una sommaria ricognizione generale del fascicolo d'ufficio ed in particolare della documentazione tecnica del compendio oggetto di divisione.

In accordo con le parti si stabilisce l'accesso sui beni per il giorno 23 ottobre 2020 ore 15,00 con inizio operazioni peritali presso il fabbricato sito in Trapani nella Contrada Rilievo, via Marsala, 392.

- *Sopralluogo del 29 ottobre 2020 (allegato n. 2):* Previ differimenti concordati con le parti, le operazioni peritali hanno avuto inizio il



29.10.2020 alle ore 11,30, prima presso l'abitazione sita in Trapani in Pietro Novelli e successivamente presso il fabbricato posto nella Contrada Rilievo Via Marsala n. 392; alle operazioni di rito ha partecipato soltanto il ctp Geom. Francesco Croce.

\*\*\*\*\*

### **ATTIVITA' ISTRUTTORIA:**

Nei giorni seguenti, espletate le opportune indagini tecniche - urbanistiche ed in particolare presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani - Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare - e presso l'Istituti Autonomo Case Popolari di Trapani - Ufficio Tecnico - e all'esame dei documenti prodotti, lo scrivente CTU riassume le proprie conclusioni nelle pagine che seguono.

\*\*\*\*\*

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### Premessa :

Lo scrivente, preliminarmente alla determinazione e valutazione della massa immobiliare, ha accertato che la consistenza dei beni è così rappresentata:

- 1) Fabbricato urbano di due elevazioni f.t., sito in Trapani nella Contrada Rilievo, via Marsala al civico 392, iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 129 particella 87;
- 2) Appartamento di tipo popolare, posto al piano Terra, sito in Trapani, via Pietro Novelli al civico 4 (Lotto 24 scala B), iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 496 sub. 10.

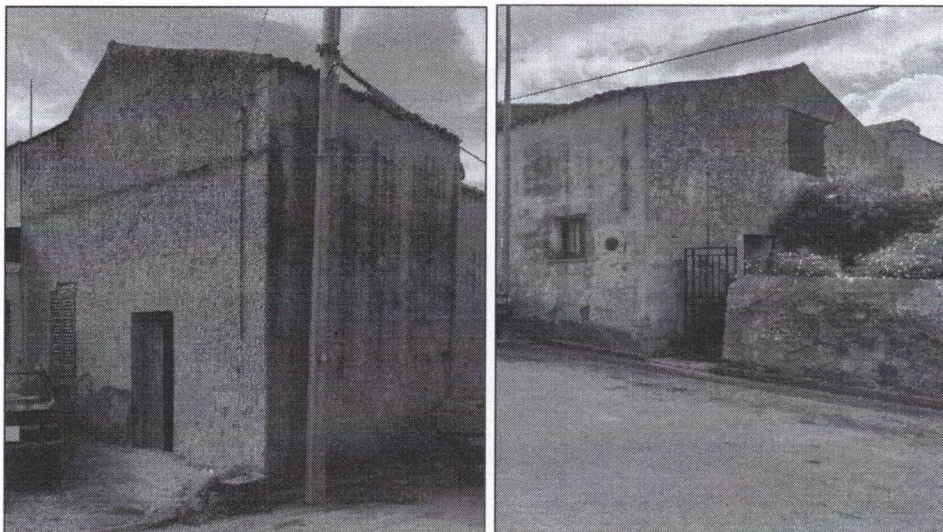
#### **Descrizione immobile n. 1:**

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un vetusto fatiscente fabbricato urbano con terreno libero pertinenziale, ubicato



all'interno del centro abitato della frazione Rilievo del Comune di Trapani e prospiciente sul distacco della principale via Marsala (SS.115) contraddistinto con in civico 392, angolo via Asmara.

Detto fabbricato, di antica costruzione risalente ad epoca antecedente al 1° settembre 1967, a pianta rettangolare, è stato realizzato con caratteristiche e metodologia costruttiva tradizionale, edificato con struttura in muratura continua di conci di calcarenite, solai intermedi con travi in legno, listelli e mattonato e con copertura a falde spioventi con travi in legno e coppi siciliani; tipologicamente assimilabile ad una unità immobiliare promiscua <urbana-rurale>, composta di vani abitabili al piano terra e alcuni locali sottotetto <pagliere> al piano solerato (primo).



L'attuale distribuzione (allegato n. 3 elaborato planimetrico) comprende:

- al piano terra: un vano ingresso-pranzo, un vano cucina con angolo w.c., un vano soggiorno ed una camera da letto;
- al piano primo: sono presente dei locali sottotetto non abitabili originariamente utilizzati a <pagliere>, il cui accesso è consentito da





una porticina in legno posta sul prospetto posteriore.

Dati metrici del fabbricato - via Marsala C.da Rilievo - Trapani

| Destinazione   | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza     | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------------|-------|
| Abitazione   | 51,07 mq         | 65,06 mq         | 1,00         | 65,06 mq                 | 2,95/3,45 m | Terra |
| Locali sottotetto                                    | 51,07 mq         | 65,06 mq         | 0,25         | 16,26 mq                 | 1,80/2,80 m | Primo |
| Spiazzo libero (lato N/E)                            | 41,65 mq         | 41,65 mq         | 0,10         | 4,16 mq                  |             | Terra |
| Giardino (lato S/W)                                  | 85,93 mq         | 85,93 mq         | 0,10         | 8,59 mq                  |             | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale ragguagliata:</b> |                  |                  |              | <b>94,07 mq</b>          |             |       |

Tutte le rifiniture interne sono del tipo economico-rurale e risalenti all'epoca costruzione (anni 50), con pavimentazione in mattoni di cemento in parte vecchia stampa e in parte di scaglietta, pareti intonati al civile, porte interne in legno abete, infissi esterni in legno con persiane; il w.c. posto all'interno del vano cucina e provvisto soltanto della tazza di scarico; porta d'ingresso in legno a due ante; impianto idrico incassato, impianto elettrico in parte incassato ed in parte fuori traccia non a norma (allegato n. 4 riprese fotografiche da n. 01 a 04).

Dal punto di vista generale, considerato che l'immobile è disabitato da oltre un decennio, le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato possono considerarsi <scadenti>.

Il terreno libero pertinenziale, comprende: - un'area antistante l'abitazione di mq 41,65 utilizzato alla sosta autoveicoli; - ed una porzione retrostante, interamente recintata di mq 85,93, destinata a giardino con alberi di frutta varia e piante ornamentali - ad oggi - in stato di abbandono, accessibile anche dall'esterno con apertura



pedonale con cancelletto in ferro sulla via Asmara.

**Confini:** L'intero immobile è confinante da nord con strada comunale via Asmara, da est con la via Marsala, da sud con proprietà ~~\_\_\_\_\_~~ Michele e ~~\_\_\_\_\_~~ Anna e da ovest con proprietà ~~\_\_\_\_\_~~ Salvatore e ~~\_\_\_\_\_~~ Anna.

**Catasto:** Detto immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani Ufficio del Territorio, catasto fabbricati al foglio 128, particella 87, Categ. A/2, cl. 3, vani 5, sup. catastale 68/mq, C.da Rilievo P. T e 1°, R.C. € 271,14 (allegato n. 5 visura e planimetria catastale).

**Provenienze e quote di possesso:** In riscontro ai titoli di proprietà esaminati, detto immobile si appartiene:

- per 18/30 indivisi (pari a 6/30 ciascuno) ai sig.ri: ~~\_\_\_\_\_~~ Andrea, ~~\_\_\_\_\_~~ Giuseppe e ~~\_\_\_\_\_~~ Nicolò, e precisamente:

-- 4/30 indivisi ciascuno, per successione in morte del padre ~~\_\_\_\_\_~~ Antonino deceduto a Trapani il 18.01.1984, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 04.05.1984 al n. 559 vol. 312, trascritta a Trapani il 19.07.1984 alla formalità part. n 13419, e successiva denuncia di rettifica n. 448 vol. 9990, registrata a Trapani il 02.12.2109;

-- 2/30 indivisi ciascuno, per successione in morte della madre ~~\_\_\_\_\_~~ Maria deceduta a Trapani il 20.02.2005, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 23.02.2006 al n. 220 vol. 334, trascritta a Trapani il 04.06.2006 alla formalità part. 6644, e successiva denuncia di rettifica n. 449 vol. 9990, registrata a Trapani il 02.12.2109;

- per 6/30 indivisi (pari 3/30 ciascuno) alle sig.re: ~~\_\_\_\_\_~~ Giovanna

e [redacted] Rosaria, e precisamente:

-- per successione in morte della loro madre [redacted] Maria Antonietta deceduta a Trapani il 06.04.2016, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 01.06.2016 al n. 990 vol. 9990; che a sua volta aveva ereditato in forza delle successioni dei genitori [redacted] Antonino e [redacted] Maria - sopra elencate;

- per 4/30 indivisi al sig. [redacted] Giovanni:

-- per successione in morte del padre [redacted] Antonino deceduto a Trapani il 18.01.1984, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 04.05.1984 al n. 559 vol. 312, trascritta a Trapani il 19.07.1984 alla formalità part. n. 13418, e successiva denuncia di rettifica n. 448 vol. 9990, registrata a Trapani il 02.12.2109.

- per 2/30 indivisi (pari a 1/30 ciascuno ai sig.ri [redacted] Maria Cristina e [redacted] Antonino (86) - germani di [redacted] Giovanni giusta rinuncia all'eredità registrata a Trapani il 09.02.2006 n. 146 serie IV:

-- per successione in morte in morte della nonna [redacted] Maria deceduta a Trapani il 20.02.2005, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 23.02.2006 al n. 220 vol. 334, trascritta a Trapani il 04.06.2006 alla formalità part. 6644, e successiva denuncia di rettifica n. 449 vol. 9990, registrata a Trapani il 02.12.2109.

Detto immobile si apparteneva al sig. [redacted] per la nuda proprietà, con Atto ricevuto dal notaio Carmelo Cernigliaro in data 03.08.1966, registrato a Trapani il 23.08.1966 al n. 2667, ivi trascritto il 31.08.1966 alla formalità part. 11919, da potere di [redacted] Andrea, [redacted] Leonardo e [redacted] Michele; l'usufrutto vitalizio si è estinto a seguito della morte dell'usufruttuaria [redacted] Caterina,



deceduta il 28.12.1967, giusta denuncia n. 77 vol. 69 reg. a Trapani [redacted]  
il 03.06.1968. [redacted]

**Regolarità edilizia:** In merito alle indagini espletate, si conferma che trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione, realizzato intorno ai [redacted] primi anni 50, e comunque risalente in epoca anteriore al 1° settembre 1967. [redacted]

#### **Descrizione dell'immobile n. 42**

L'appartamento di cui trattasi [redacted] fa parte di un edificio di tipo popolare, di antica costruzione, risalente urbanisticamente ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, ubicato all'interno del rinomato quartiere popolare denominato rione San Sant'Alberto (meglio conosciuto come Rione Palme), del territorio di Trapani; l'intero rione si presenta interamente [redacted] urbanizzato e servito dai principali negozi di prima necessità, attività commerciali, uffici e mezzi pubblici. [redacted]



L'alloggio è posto [redacted] al piano terra, con ingresso a destra



dell'androne vano scala- dell'edificio condominiale (Lotto 24 scala B) di 4 piani fuori terra, identificato con il civico 4 dello slargo di via Pietro Novelli; servito da ingresso e vano scala comune.

L'attuale distribuzione interna si dispone: da un vano ingresso e da un corridoio centrale che in senso orario serve un vano pranzo, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno, un riposto, una lavanderia con apertura esterna su balcone (lato via P. Novelli) ed un vano cucina (allegato n. 6 elaborato planimetrico).

*Dati metrici Appartamento in Via P. Novelli - Trapani*

| Destinazione   | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione   | 69,46 mq            | 85,15 mq            | 1,00         | 85,18 mq                    | 0,00 m  | Terra |
| Balcone (lato E)                                     | 3,35 mq             | 3,35 mq             | 0,20         | 0,67 mq                     | m       | Terra |
| Balcone (lato W)                                     | 2,20 mq             | 2,20 mq             | 0,20         | 0,44 mq                     | m       | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale ragguagliata:</b> |                     |                     |              | <b>86,29 mq</b>             |         |       |

Tutte le rifiniture interne sono del tipo economico e da capitolato esistenti sin dall'epoca di realizzazione, con pavimentazione in mattoni di cemento e scaglietta ad eccezione del corridoio in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura lavabile, porte interne in legno abete smaltati, infissi esterni in legno con persiane in alluminio anodizzato; il bagno è piastrellato in ceramica e munito di rubinetteria del tipo normale; porta d'ingresso in legno massello; impianto idrico incassato, impianto elettrico in parte incassato ed in parte fuori traccia non a norma (allegato 4 riprese fotografiche da n. 5 a 12 ).

Dal punto di vista generale <dallo scadente al mediocre> è lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero alloggio, ove è stato

possibile accertare in corso di sopralluogo la totale assenza di interventi di ordinaria manutenzione da oltre un decennio; si è constatato in occasione dell'accesso del 29.10.2020 che l'alloggio era libero e disabitato, con all'interno soltanto parte del vecchio mobilio appartenente sicuramente ai genitori [redacted] Antonino e [redacted] Maria.

**Confini:** L'alloggio è confinante da nord con altro edificio condominiale (Lotto 24 scala A), da est con lo slargo via Pietro Novelli, da sud ingresso-vano scale e con alloggio complanare di proprietà [redacted] Nicolò e da ovest con la via Luigi [redacted].

**Catasto:** Detta unità immobiliare risulta erroneamente censita presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani ufficio del Territorio, catasto fabbricati di Trapani al foglio 9, particella 496 sub. 10, Categ. A/3 cl. 4, via P. Novelli piano Terra, vani 5, sup. catastale 91/mq, R.C. € 110,78 (allegati n. 7 visura e planimetria catastale), anziché con l'esatto identificato particellare: foglio 9, particella 496 sub. 9.

Tale errore catastale, risulta altresì confermato dalla certificazione rilasciata a firma del direttore Dott. Pietro Savona dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani, da cui si constata che l'identificativo particellare dell'alloggio p.lla 496 sub. 10 alienato ai coniugi Aleo con atto di vendita rep. 9596 del 22.11.1979, è stato invertito con l'alloggio p.lla 496 sub. 9 trasferito al sig. Gramignano Nicolò (allegato n. 8 lettera IACP di Trapani); specificandone che l'eventuale rettifica sarà fatta a cura dello stesso IACP salvo ulteriori trasferimenti di proprietà ove presenti.

**Provenienze e quote di possesso:** In riscontro ai titoli di proprietà





esaminati, detto alloggio si appartiene:

- per 18/30 indivisi (pari a 6/30 ciascuno) ai sig.ri: [redacted] Andrea,

[redacted] Giuseppe e [redacted] Nicolò, e precisamente:

-- 2/30 indivisi ciascuno, per successione in morte del padre [redacted] Antonino deceduto a Trapani il 18.01.1984, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 04.05.1984 al n. 559 vol. 312, trascritta a Trapani il 19.07.1984 alla formalità part. n. 13419, e successiva denuncia di rettifica n. 448 vol. 9990, registrata a Trapani il 02.12.2109;

-- 4/30 indivisi ciascuno, per successione in morte della madre [redacted] Maria deceduta a Trapani il 20.02.2005, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 23.02.2006 al n. 220 vol. 334, trascritta a Trapani il 04.06.2006 alla formalità part. 6644, e successiva denuncia di rettifica n. 449 vol. 9990, registrata a Trapani il 02.12.2109;

- per 6/30 indivisi (pari a 3/30 ciascuno) alle sig.re: [redacted]

Giovanna e [redacted] Rosaria, e precisamente:

-- per successione in morte della loro madre [redacted] Maria Antonietta deceduta a Trapani il 06.04.2016, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 01.06.2016 al n. 990 vol. 9990; che a sua volta aveva ereditato in forza delle successioni dei genitori [redacted] Antonino e [redacted] Maria - sopra elencate;

- per 2/30 indivisi al sig. [redacted] Giovanni:

per successione in morte del padre [redacted] Antonino deceduto a Trapani il 18.01.1984, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 04.05.1984 al n. 559 vol. 312, trascritta a Trapani il 19.07.1984 alla formalità part. n. 13418, e successiva denuncia di





rettifica n. 448 vol. 9990, registrata a Trapani il 02.12.2109.

- per 4/30 indivisi (pari a 2/30 ciascuno) ai sig.ri ALBERTO Maria Cristina e ~~ALBERTO~~ Antonino (86) - germani di ~~ALBERTO~~ giusta rinuncia all'eredità ~~ALBERTO~~ registrata a Trapani il 09.02.2006 n. 146 serie IV:

-- per successione in morte in morte della nonna ~~ALBERTO~~ Maria deceduta a Trapani il 20.02.2005, giusta Denuncia di Successione registrata a Trapani il 23.02.2006 al n. 220 vol. 334, trascritta a Trapani il 04.06.2006 alla formalità part. 6644, e successiva denuncia di rettifica n. 449 vol. 9990, registrata a Trapani il 02.12.2109.

Detto immobile si apparteneva al sig. ALBERTO Antonino in regime di ~~ALBERTO~~ comunione dei beni con ALBERTO Maria, in virtù dell'Atto di Acquisto del 22.11.1979 rep. 9596, rogato dal dott. Antonino Alberti n.q. di direttore dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani, registrato a Trapani il 03.12.1979 al n. 890 ed ivi trascritto il 12.1.2.1979 alla formalità part. 19004.

**Regolarità edilizia:** In merito alle indagini espletate, si conferma che trattasi di un alloggio popolare di vecchia costruzione, realizzato intorno ai primi anni 60, così come confermato dalla certificazione rilasciata in data 13/11/2020 (allegato n. 8), dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani, a firma del direttore Pietro Savona, nella quale si riporta che l'alloggio di cui trattasi, fa parte di un stabile di maggiore consistenza in Trapani, lotto 24 scala ~~ALBERTO~~, e che ai sensi della legittimità urbanistica è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Pertanto, ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e succ. modif., stante la predetta certificazione, l'immobile presenta i requisiti che

ne consentono la libera commerciabilità.

**Criterio di stima e valutazione dei beni:**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche dei beni da stimare; nel caso specifico occorre determinare il reale valore venale delle rispettive unità, tenuto conto di tutte le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche al momento esistenti.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto <esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, dettato dalla pacifica domanda e offerta di quel bene sul mercato>; pertanto, si ritiene da parte dello scrivente perito procede alla valutazione dell'immobile in questione, adottando il procedimento di stima *sintetico - comparativo*, facendo riferimento ad un'accurata analisi delle quotazioni di mercato ed in particolare alle quotazioni OMI espressi dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Trapani - per il 1° Semestre 2020.

Nel caso specifico, si ritiene di poter attribuire al prezzo unitario accertato un coefficiente correttivo che tiene conto dei vari fattori riscontrabili ed attinenti al bene stesso.

**- Valutazione immobile n. 1.**

Fabbricato urbano di due elevazioni f.t., sito in Trapani nella Contrada Rilievo, via Marsala al civico 392

Superficie lorda convenzione:

-- mq 94,07 x € 550,00/mq x 0,70 (coeff. correttivo) . . . € 32.924,50

-- valore in cifra tonda: . . . . . € 33.000,00

**- Valutazione immobile n. 2:**

Appartamento di tipo popolare, posto al piano Terra, sito in Trapani,

via Pietro Novelli al civico 4 (Lotto 24 scala B)

Superficie lorda convenzione:

-- mq 86,29 x € 650,00/mq x 0,70 (coeff. correttivo) = . . . € 39.261,95

-- valore in cifra tonda: . . . . . € 36.250,00

Valore della massa ereditaria

Immobile n. 1 + Immobile n. 2:

€ (33.000,00 + 36.250,00) = € 69.250,00

**- Formazione delle quote Massa n. 1 di € 33.000,00:**

-- Valore quota spettante ad ~~Antonio~~

€ 33.000,00 x 6/30 = . . . . . € 6.600,00

-- Valore quota spettante ad ~~Giuseppe~~

€ 33.000,00 x 6/30 = . . . . . € 6.600,00

-- Valore quota spettante ad ~~Roberto~~

€ 33.000,00 x 6/30 = . . . . . € 6.600,00

-- Valore quota spettante a ~~Gianni~~

€ 33.000,00 x 3/30 = . . . . . € 3.300,00

-- Valore quota spettante a ~~Roberto~~

€ 33.000,00 x 3/30 = . . . . . € 3.300,00

-- Valore quota spettante a ~~Roberto~~

€ 33.000,00 x 4/30 = . . . . . € 4.400,00

-- Valore quota spettante a ~~Roberto~~

€ 33.000,00 x 1/30 = . . . . . € 1.100,00

-- Valore quota spettante a ~~Roberto~~ (86):

€ 33.000,00 x 1/30 = . . . . . € 1.100,00





**- Formazione delle quote Massa n. 2 di € 36.250,00:**

|  |                   |
|--|-------------------|
| -- Valore quota spettante ad [REDACTED]:     |                   |
| € 36.250,00 x 6/30 = . . . . .               | € <u>7.250,00</u> |
| -- Valore quota spettante ad [REDACTED]:     |                   |
| € 36.250,00 x 6/30 = . . . . .               | € <u>7.250,00</u> |
| -- Valore quota spettante ad [REDACTED]:     |                   |
| € 36.250,00 x 6/30 = . . . . .               | € <u>7.250,00</u> |
| -- Valore quota spettante a [REDACTED]:      |                   |
| € 36.250,00 x 3/30 = . . . . .               | € <u>3.625,00</u> |
| -- Valore quota spettante a [REDACTED]:      |                   |
| € 36.250,00 x 3/30 = . . . . .               | € <u>3.625,00</u> |
| -- Valore quota spettante a [REDACTED]:      |                   |
| € 36.250,00 x 2/30 = . . . . .               | € <u>2.416,66</u> |
| -- Valore quota spettante a [REDACTED]:      |                   |
| € 36.250,00 x 2/30 = . . . . .               | € <u>2.416,67</u> |
| -- Valore quota spettante a [REDACTED] (86): |                   |
| € 36.250,00 x 2/30 = . . . . .               | € <u>2.416,67</u> |

**Valore complessivo delle due quote Massa 1 + Massa 2:**

|  |                    |
|--|--------------------|
| -- Valore quota spettante ad [REDACTED]: |                    |
| € (6.600,00 + 7.250,00) = . . . . .      | € <u>13.850,00</u> |
| -- Valore quota spettante ad [REDACTED]: |                    |
| € (6.600,00 + 7.250,00) = . . . . .      | € <u>13.850,00</u> |
| -- Valore quota spettante ad [REDACTED]: |                    |
| € (6.600,00 + 7.250,00) = . . . . .      | € <u>13.850,00</u> |
| -- Valore quota spettante a [REDACTED]:  |                    |
| € (3.300,00 + 3.625,00) = . . . . .      | € <u>6.925,00</u>  |
| -- Valore quota spettante a [REDACTED]:  |                    |



€ (3.300,00 + 3.625,00)= .....€ 6.925,00

-- Valore quota spettante a ~~.....~~

€ (4.400,00 + 2.416,66)= .....€ 6.816,66

-- Valore quota spettante a ~~.....~~

€ (1.100,00 + 2.416,67)= .....€ 3.516,67

-- Valore quota spettante a ~~.....~~

€ (1.100,00 + 2.416,67)= .....€ 3.516,67

### **Considerazioni tecniche sulla divisibilità dei beni:**

Data la consistenza dei beni i cui trattasi (paragrafo descrizione dell'immobili) e la pluralità delle ~~.....~~ quote di possesso di tutti i comproprietari, il sottoscritto CTU ritiene che non sia possibile procedere alla divisione dei beni in ~~.....~~ nella formazione di più lotti, che tenga - sostanzialmente conto - di una possibile equivalenza economica in natura. ~~.....~~ Nelle fattispecie, non sussistono ne i presupposti urbanistici per la separazione delle unità immobiliari, ne una ~~.....~~ convenienza economica per le spese, eventualmente, da sostenere nell'ipotetico progetto divisionale.

Premesso quanto sopra, si ritiene che i bene immobili di cui si tratta **non sono divisibili**. ~~.....~~

### **Conclusioni**

Per quanto esposto nelle pagine precedenti il CTU riferisce che il valore della massa patrimoniale è corrispondente ad € 69.250,00, che i beni immobili rappresentati da ~~.....~~ un fabbricato urbano sito in Trapani nella Frazione Rilievo, via Marsala n. 392 e da un alloggio popolare terrano sito in Trapani nella via Pietro Novelli n. 4, di fatto non sono divisibili in più quote.

Si precisa che per il bene n. ~~.....~~ alloggio popolare terrano sito in



Trapani nella via Pietro Novelli n. 4, è opportuno prima di qualsiasi atto traslativo consequenziale allo scioglimento della divisione, provvedere alla rettifica dei dati catastali così come precisato nella pag. 12 paragrafo "catasto".

Trapani, 10 dicembre 2020



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Alberto Malato*

Alla presente si allegano:

- |          |   |
|----------|---|
| Allegato | n. 1 - Verbale di giuramento.                       |
| "        | n. 2 - Verbali di sopralluogo.                      |
| "        | n. 3 - Elaborato planimetrico.                      |
| "        | n. 4 - Elaborato fotografico.                       |
| "        | n. 5 - Visura e planimetria catastale.              |
| "        | n. 6 - Elaborato planimetrico.                      |
| "        | n. 7 - Visure e planimetria catastale.              |
| "        | n. 8 - Certificazione IACP Trapani.                 |
| "        | n. 9 - Trasmissione bozza Avv. Stefano Paolo Genco. |

Trapani, 10 dicembre 2020



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Alberto Malato*



AREA FINANZIARIA - UFFICIALE ROGANTE

etichetta

All'Ing. Malato Alberto  
[alberto.malato@ordineingegneritrapani.it](mailto:alberto.malato@ordineingegneritrapani.it)  
p.c. Al Presidente del consiglio di amministrazione  
Avv. Vincenzo Scontrino

Oggetto: Rettifica identificativi catastali atti di compravendita rogati dall'ufficiale rogante dell'Istituto.

Si comunica che con atto pubblico amministrativo di rettifica di identificativi catastali del 20/07/2021 rep. 26827, dell'Ufficiale rogante dell'Istituto autonomo per le case popolari della provincia di Trapani, registrato all'Agenzia delle entrate di Trapani il 22/07/2021 serie 1T n. 4952 e trascritto al n. 14829 Reg. gen e n. 11564 Reg. part. del 22/07/2021, è stato corretto il numero subalterno dell'immobile, sito nel Comune di Trapani, Rione Palma, lotto n. 24, identificato in catasto al foglio 9, particella 496 **da sub 10 a sub 9**, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Vani 5, venduto al signor Aleo Antonino con atto pubblico amministrativo di compravendita rep. n. 9596 del 22/11/1979 Ufficiale rogante, registrato a Trapani il 03/12/1979 al n. 890, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Trapani il 12/12/1979, casella 21369, volume 2452 reg. gen, n. 19004 reg. part..

Con lo stesso atto pubblico amministrativo di rettifica di identificativi catastali del 20/07/2021 rep. 26827, dell'Ufficiale rogante dell'Istituto autonomo per le case popolari della provincia di Trapani, registrato all'Agenzia delle entrate di Trapani il 22/07/2021 serie 1T n. 4952 e trascritto al n. 14830 Reg. gen e n. 11565 Reg. part. del 22/07/2021, è stato corretto il numero subalterno dell'immobile, sito nel Comune di Trapani, Rione Palma, lotto n. 24, identificato in catasto al foglio 9, particella 496 **da sub 9 a sub 10**, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Vani 5, venduto al signor Gramignano Nicolò con atto pubblico amministrativo di compravendita rep. n. 9783 del 18/01/1980 Ufficiale rogante, registrato a Trapani il 07/02/1980 al n. 1428, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Trapani il 25/02/1980 alla casella n. 4304 vol. 2464, n. 3873 registro part..

*Cordialmente*  
*L'Ufficiale rogante*  
*Dott.ssa Margherita Porcaro*

PORCARO  
MARGHERITA  
funzionario  
amministrativo  
20.08.2021  
08:31:29  
GMT+00:00



I.A.C.P. TRAPANI  
Protocollo Partenza N. 37704/2021 del 23-08-2021  
Doc. Principale - Copia Documento