



**SOMMARIO**

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                    | 3  |
| NOMINA DEL C.T.U. ....                            | 5  |
| GIURAMENTO DEL C.T.U. ....                        | 6  |
| OPERAZIONI PERITALI, SOPRALLUOGHI E VERBALI ..... | 6  |
| QUESITO 1 .....                                   | 7  |
| VERIFICARE DELLA CONFORMITÀ CATASTALE .....       | 11 |
| VERIFICARE DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA .....     | 18 |
| QUESITO 2 .....                                   | 25 |
| QUESITO 3 .....                                   | 29 |
| QUESITO 4 .....                                   | 29 |
| QUESITO 5 .....                                   | 31 |
| NOTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE .....     | 31 |
| CONCLUSIONI .....                                 | 32 |





**Allegati**

1. Verbale di Udienza 21.12.2020 - Nomina C.T.U.;
2. Verbale di Udienza 28.120.2020 - Giuramento C.T.U.;
3. Verbale di sopralluogo del 17.02.2021;
4. Assi viari e foto aerea;
5. Planimetria stato di fatto;
6. Report fotografico;
7. Documentazione catastale;
8. OMI - Quotazioni immobiliari;
9. Borsino Immobiliare;
10. Comunicazione alle parti;
11. Note ricevute alle parti.







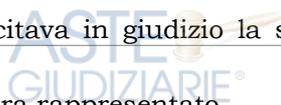
perizia di stima a cura dell'arch. Giovanni Battista Prestileo, il quale valutava la meta, indivisa dell'appartamento, sito in Palermo, Via Casalini n.101, piano terra, primo e terrazzo di copertura, al prezzo base di euro 47.950,00, valutato, complessivamente, in euro 95.900,00 - **LOTTO N.1**, *censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 40, composto da più, particelle e, precisamente: (i) particella 492, sub. 1, zona cens. 2, categoria A/5, Classe 4, consistenza 2 vani, rendita Euro 33,05; (ii) particella 492, sub. 3, zona cens. 2, categoria A/5, Classe 7, consistenza 1 vani, rendita Euro 27,37; (iii) particella 849, sub. /, zona cens. 2, categoria A/5, Classe 2, consistenza 2 vani, rendita Euro 27,89.*



L'avv. Fabio Tulone subentrato quale nuovo curatore fallimentare, in data 03.07.2019, al fine di dare impulso alla procedura richiedeva ed otteneva il provvedimento di modifica del programma di liquidazione e l'autorizzazione per l'instaurando giudizio di divisione, previa procedura di mediazione.



In data 18.02.2020 si procedeva ad avviare la procedura di mediazione tra l'avv. Fabio Tulone n.q. di Curatore Fallimentare "●●●●●●●●" e la sig.ra ●●●●●●●● quest'ultima non presente alle operazioni di rito, con conseguente redazione di verbale di mediazione negativo.



Non essendo stato possibile trovare un accordo sulla divisione, la Curatela avendo interesse a sciogliere la comunione degli immobili provava ad attribuire ai comproprietari la proprietà esclusiva delle porzioni di unità, presumibilmente con pari valore, in data 12.05.2020 citava in giudizio la sig.ra ●●●●●●●● al fine di dare seguito a quanto sopra rappresentato.





**NOMINA DEL C.T.U.**

All'udienza del 21.12.2020 (cfr. Allegato n. 1) il Presidente della Seconda Sezione Civile, Dott.ssa Gabriella Di Marco, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 02.12.2020 rilevato che la parte convenuta, regolarmente citata, non si era costituita e doveva essere, pertanto, dichiarata contumace; osservato che la relazione di ctu versata in atti dalla curatela si presenta priva di data e, anche secondo quanto rappresentato in atto di citazione, risultava essere stata redatta nell'anno 2011, pertanto, aggiornata con riferimento all'attività di stima e oltre che completata con l'elaborazione di un progetto di divisione dell'immobile oggetto di causa, sito in Palermo, Via Casalini n. 101, identificato al NCEU di Palermo al foglio 40, particelle 492 (sub 1 e 3) e 849, piani T, 1 e T-1, categoria A/5 - ritenuto, pertanto, che, ai fini dello scioglimento della comunione esistente fra le parti sul bene in oggetto, nominava quale C.T.U. l'Ing. Salvatore Agrusa, rinviando contestualmente per il giuramento di rito all'Udienza del 14.01.2021, chiedendo di rispondere ai seguenti quesiti:

- *descriva, dettagliatamente, il bene oggetto di causa dandone rappresentazione grafica e fotografica.*
- *Stimi i predetto bene facendo riferimento al suo attuale valore venale (Cass. n°1970.2372: "La divisione dei beni avviene secondo i valori del tempo della divisione, e non di quello dell'apertura della successione, perché gli incrementi naturali e le diminuzioni verificatesi medio tempore tornano a profitto o a danno della comunione");*
- *dica se detto cespite è comodamente divisibile secondo le quote di com-*



proprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

- In caso affermativo predisponga poi, tenuto conto delle quote anzidette, un progetto di comoda divisione di detto cespite con eventuali conguagli in denaro;

- In caso negativo, precisi le ragioni di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

\*\*\*\*\*

**GIURAMENTO DEL C.T.U.**

In data 28.12.2020 (cfr. Allegato n. 2) il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa prestava giuramento con la formula di rito e contestualmente fissava l'inizio delle operazioni il giorno il giorno 29 Gennaio 2021 ore 17:00 in via telematica tramite la piattaforma Zoom, contestualmente chiedeva un termine complessivo comprensivo dei termini ex 195 c.p.c., di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della relazione.

\*\*\*\*\*

**OPERAZIONI PERITALI, SOPRALLUOGHI E VERBALI**

**Operazioni peritali in remoto 29.01.2021** Le operazioni peritali di rito sono iniziate in modalità telematica da remoto tramite piattaforma Zoom alla sola presenza dell'Avv. Piscitello, legale della Curatela Fallimentare, dopo aver letto i quesiti posti dal Giudice, si procedeva a pianificare congiuntamente al legale della Curatela il proseguo delle operazioni peritali, per il giorno 17.02.2021, per le ore 15.30 sui luoghi in oggetto di causa. Inoltre il



sottoscritto comunicava al legale della Curatela che avrebbe provveduto ad informare parte contumace attraverso raccomandata del proseguo delle operazioni peritali.

**Operazioni peritali in luogo 14.02.2021** Si procedeva allo svolgimento delle operazioni peritali di rito presso l'immobile oggetto della presente, alla presenza:

- dell'Avv. M. Piscitello, legale della Curatela Fallimentare;

- della Sig.ra [REDACTED] figlia di [REDACTED]

- della Dr.ssa A. Faraci n.q. di consulente della sig.ra [REDACTED]

- della Sig.ra [REDACTED] moglie di [REDACTED]

in tale circostanza le parti dichiaravano la volontà di addivenire ad un accordo bonario della vicenda giudiziaria. Al fine di dare mandato ai quesiti posti dal Giudice, si proceduto ad eseguire un accurato rilievo metrico e fotografico dei luoghi di cui è causa. (cfr. Allegato n. 3)

\*\*\*\*\*

**QUESITO 1**

*Descriva, dettagliatamente, il bene oggetto di causa dandone rappresentazione grafica e fotografica.*

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo e ricade all'interno della sua V Circostrizione, nel quartiere Passo di Rigano-Uditore, più precisamente in via Casalini all'altezza del civico 101.

Passo di Rigano-Uditore, è il diciassettesimo quartiere di Palermo, che prende il nome dal canale che lo attraversa, inoltre si trova nella zona soprannominata Palermo Nord, alla falde di Monte Cuccio oltre la circonvallazione che attraversa la città. Fino agli anni sessanta l'area era una borgata circondata



da ampie campagne ben distante dal centro della città, il suo sviluppo si deve agli anni settanta durante il cosiddetto Sacco di Palermo durante il quale venne velocemente urbanizzata ed ha acquisito la conformazione attuale.

Buona parte di essa non venne toccata negli anni settanta è così ancora possibile vedere scorci di campagna che danno un'idea di come appariva la zona prima del boom edilizio, ma la costruzione negli spazi destinati a tale uso è ricominciata e il quartiere si sta nuovamente evolvendo. Il quartiere include

la storica borgata dell'Uditore e dal 2012 ad oggi è stato sensibilmente valorizzato dalla nascita dell'omonimo Parco pubblico ad accesso gratuito, Parco Uditore - Parco della Memoria e della Legalità, gestito in modo esemplare dai

volontari della Coop. Sociale Parco Uditore ONLUS senza fondi pubblici. La zona, ove ricade l'unità immobiliare oggetto della presenta, trova la presenza di immobili con tipologie edilizie costruttive sia 2/3 elevazioni fuori terra sia edifici multipiano con epoca di realizzazione recente in rapporto all'immobile

di cui è causa, risulta servita dalle infrastrutture pubbliche di collegamento urbano e dei servizi di prima necessità. (cfr. Allegato n. 4)

L'unità immobiliare è costituita da tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, la copertura risulta mista, una porzione a tetto con strato di impermeabilizzazione e rifinito con coppi siciliani, mentre la seconda porzione a terrazzo piano, risulta rivestito con piastrelle.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da civico n. 101 di via Casalini, prospiciente sulla pubblica via, privo di riparo dalla viabilità urbana dei veicoli.

Alla data di sopralluogo l'immobile si trovava nella conformazione di seguito descritta; a piano terra l'immobile risulta composto da tre vani e servizio, in particolare da una zona living che disimpegna l'ingresso, cucina, servizio

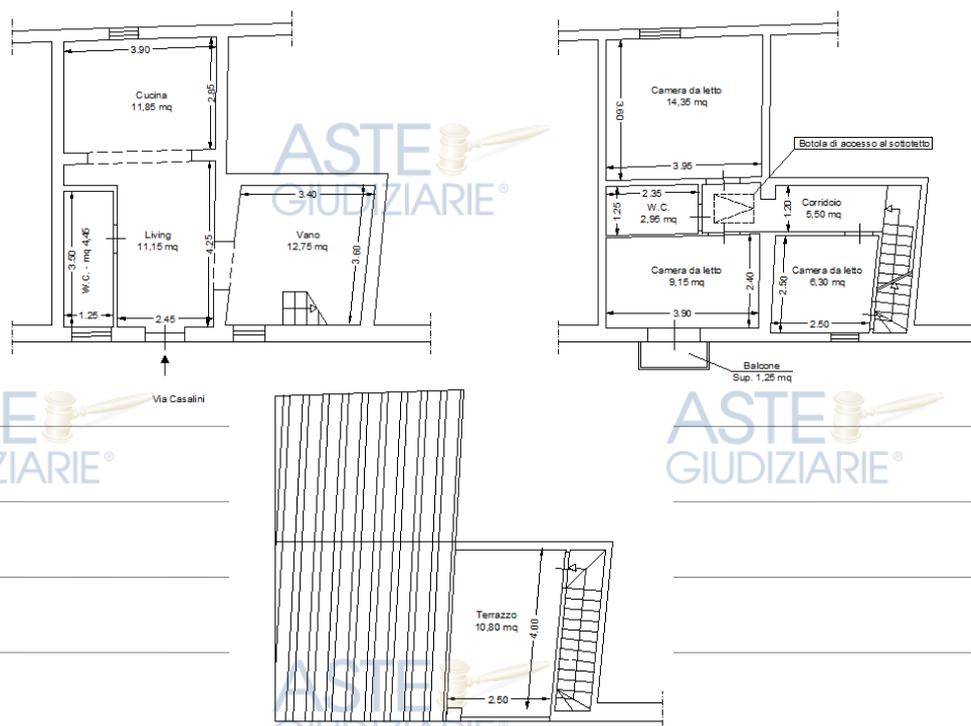


igienico, risultano dotati di aerazione naturale, a seguire un vano con annessa scala che conduce al piano primo dell'unità; a piano primo, composto da tre vani, disimpegno e servizio, si trova la zona notte dell'unità con le camere da letto, di cui una dotata di balcone prospiciente via Casalini, servizio igienico con aerazione forzata, infine una scala di collegamento permette di accedere al terrazzino di piano secondo, ed in generale si trova in sufficienti condizioni di uso e manutenzione, gli impianti tecnologici necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 103,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta piano terra di circa mq 49,55;
- Superficie coperta piano primo di circa mq 49,70
- Circa mq 3,68 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi e terrazzi valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 - ( mq 12,25).

**Planimetria stato di fatto (cfr. allegato n. 05)**



Report fotografico (cfr. allegato n. 06)







Comune: Palermo ( Codice G273)

Indirizzo: Via Casalini n. 103 di piano primo

**Foglio: 40**

**Particella: 492**

**Sub.: 3**

Zona censuaria: 2

Categoria : A/5

Classe: 7

Consistenza: 1 vani

Superficie Catastale: 33 mq

Rendita catastale: € 27,05

Intestato a:

- [redacted] nato a Palermo il [redacted] / [redacted] / [redacted] [redacted]  
[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

L'immobile è pervenuto al signor [redacted] da podere [redacted] a seguito dell'atto di Compravendita del 17.01.2006 Repertorio n. 32599 rogato dal Notaio Sangiorgi Giuseppe di Palermo.

Di seguito si riposta la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale della Provincia di Palermo, presentata in data 20.01.1940.

In fase di sopralluogo lo stato di fatto presentava delle discrasie in relazione alla planimetria catastale presente in atti, non risultando conforme, è presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la chiusura dell'ingresso di piano terra sul prospetto prospiciente su via Casalini, nonché la demolizione della scala di collegamento al piano superiore, ed inoltre risul-



ta unità di fatto all'unità identificata alla p.lla 849.

Data presentazione: 20/01/1940 - Data: 17/02/2021 - n. T205353 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(IN ACCORDO CON LA LEGGE N. 46 DEL 28 FEBBRAIO 1948)

*Planimetrie degli immobili urbani censuati con la Scheda N° 10/11114*  
 Comune: **PALERMO**  
 Via: **CASALINI**

*PIANO - PRIMO*

UFFICIO CENTRALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 VIALE TRINACRIA, 400  
 CODINE  
 di *Palermo*  
 Tabella di ricetto  
 DELLA  
**SCHEDE NUMERO**  
**10132914**

0332205

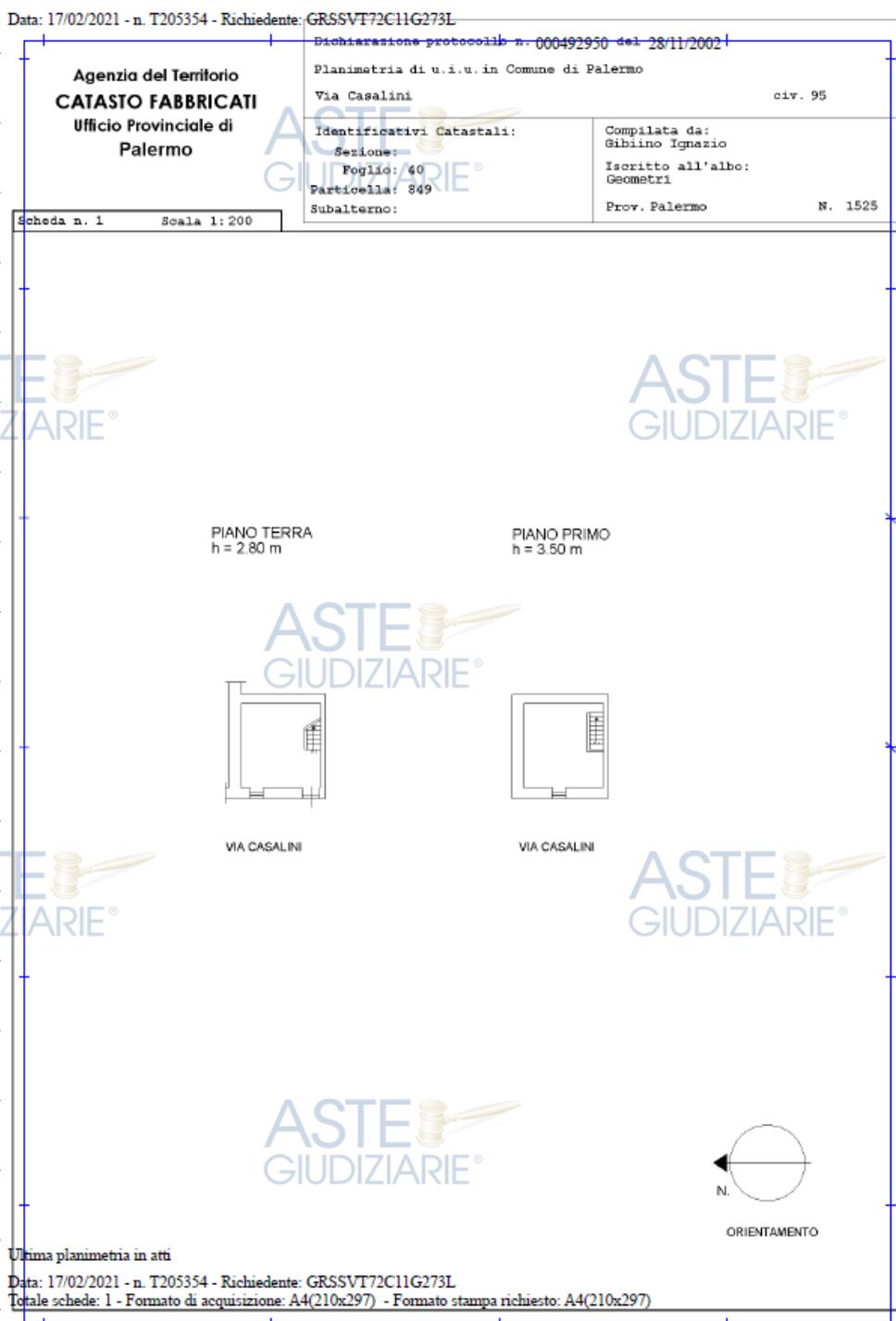
SCALA n° 1/100  
 Compilata da:  
**RE BUSCALIFE**  
(Firma, nome e ragione del tecnico)  
 iscritta all'Albo dei  
 della Provincia di  
 Firma *Giambene Saverio*

UFFICIO DI FABBRICATI - Strada n° 1702/2021 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio 40 - Particella 47 - Subalterno 3 A  
 VIA CASALINI n. 103 piano: 1.

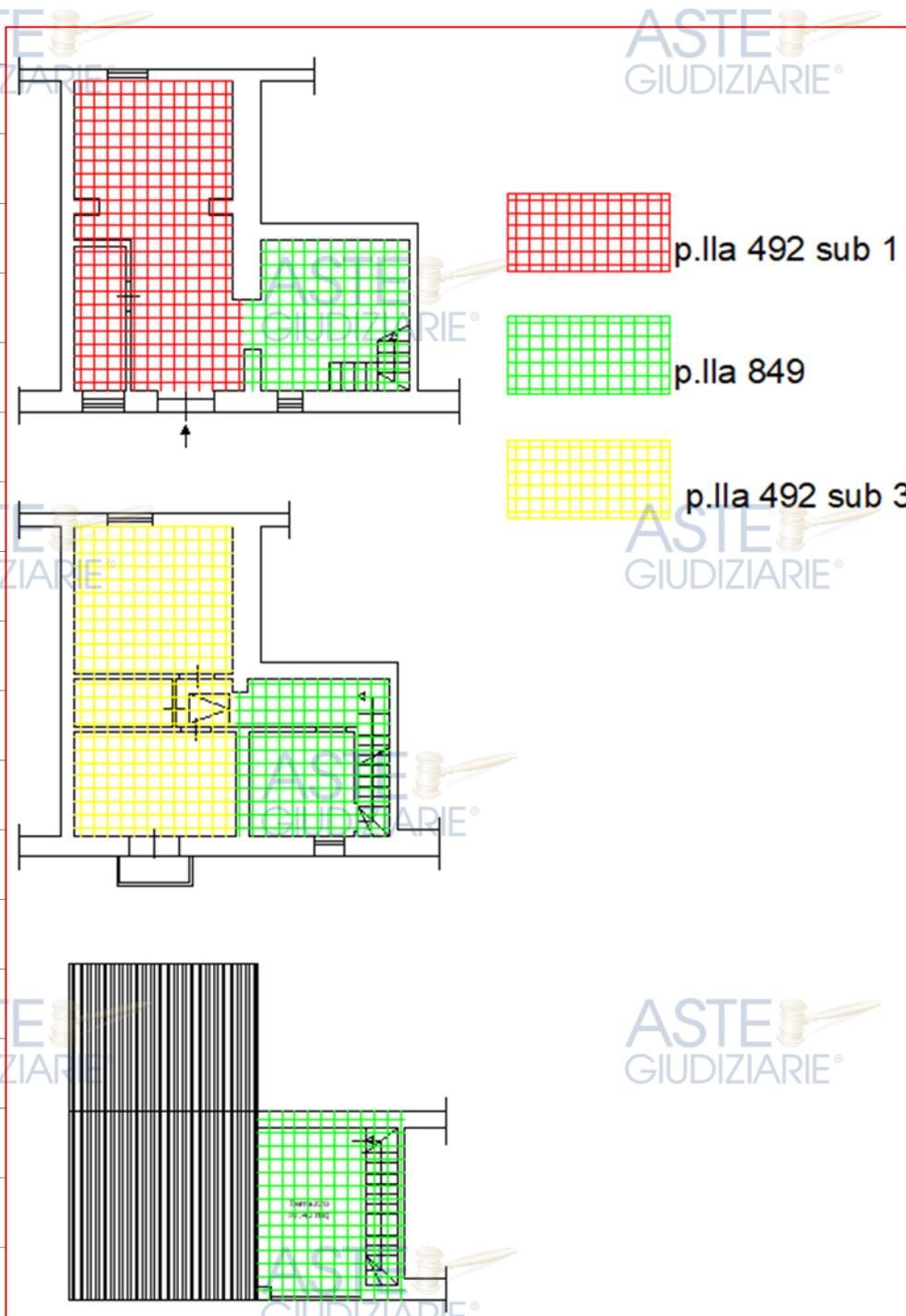
Unica planimetria in atti  
 Data presentazione: 20/01/1940 - Data: 17/02/2021 - n. T205353 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L  
 Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



ne della scala di collegamento, inoltre risulta unità di fatto all'unità identificata alla p.lla 492.



Di seguito la rappresentazione grafica delle particelle catastali con relativi subalterni che compongono l'unità immobiliare in raffronto allo stato di fatto in cui si trova l'unità al momento del sopralluogo.

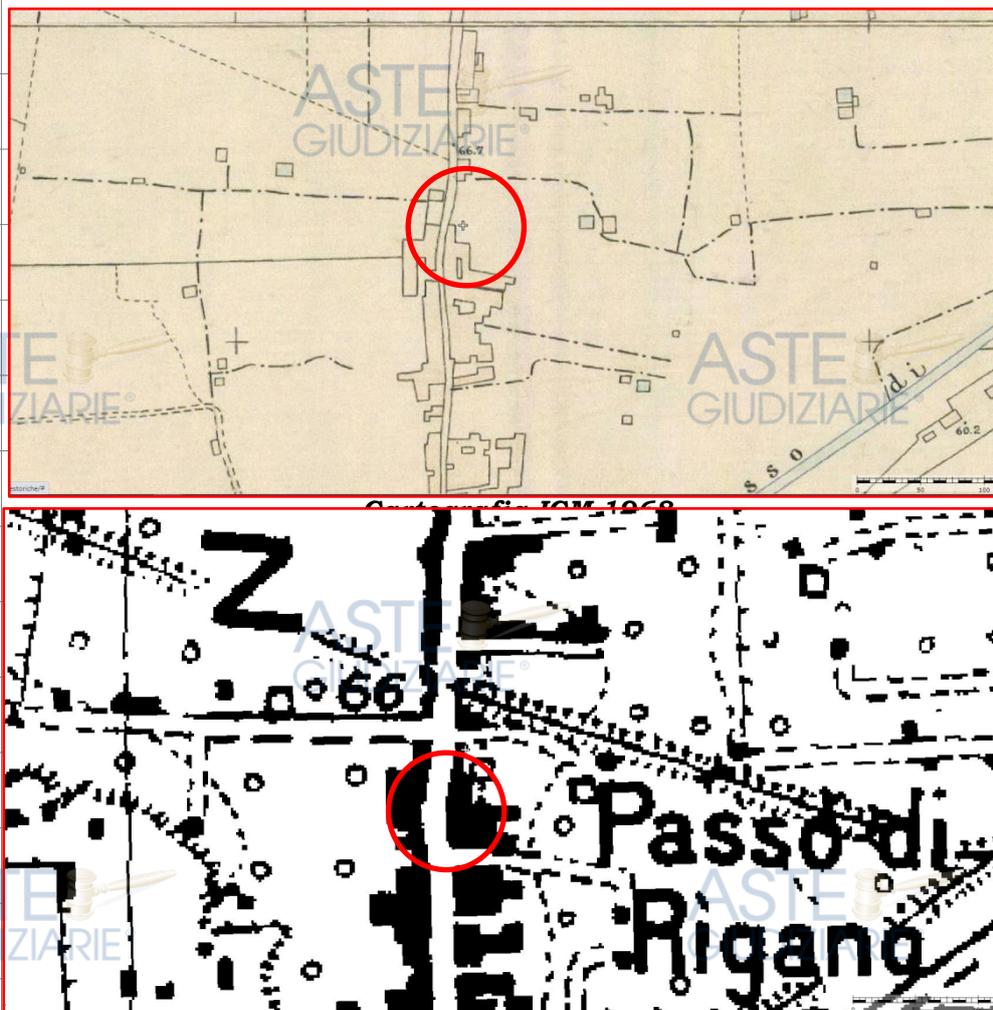


Al fine di rendere conforme l'intero immobile sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla stesura della pratica Docfa per la presentazione, all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Palermo, della nuova planimetria catastali delle unità, oneri catastali oltre l'onorario dovuto al tecnico incaricato per il completamento della pratica sopra esposta per un totale di € 1.000,00 € (Valore A).

**VERIFICARE DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA.**

Dalla lettura dell'Atto di compravendita del 17.01.06 rogato dal Notaio Sangiorgi Giuseppe di Palermo è emerso che l'unità oggetto di perizia risulta edificato in data antecedente al 01.09.67, al tal fine si provveduto a prendere visione della cartografia storica del Comune di Palermo, da cui, risulta che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato in data antecedente al 1942, come si evince dalla cartografia OMIRA del 1939 e risulterebbe regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto realizzato antecedentemente all'introduzione della Legge urbanistica del 1942.

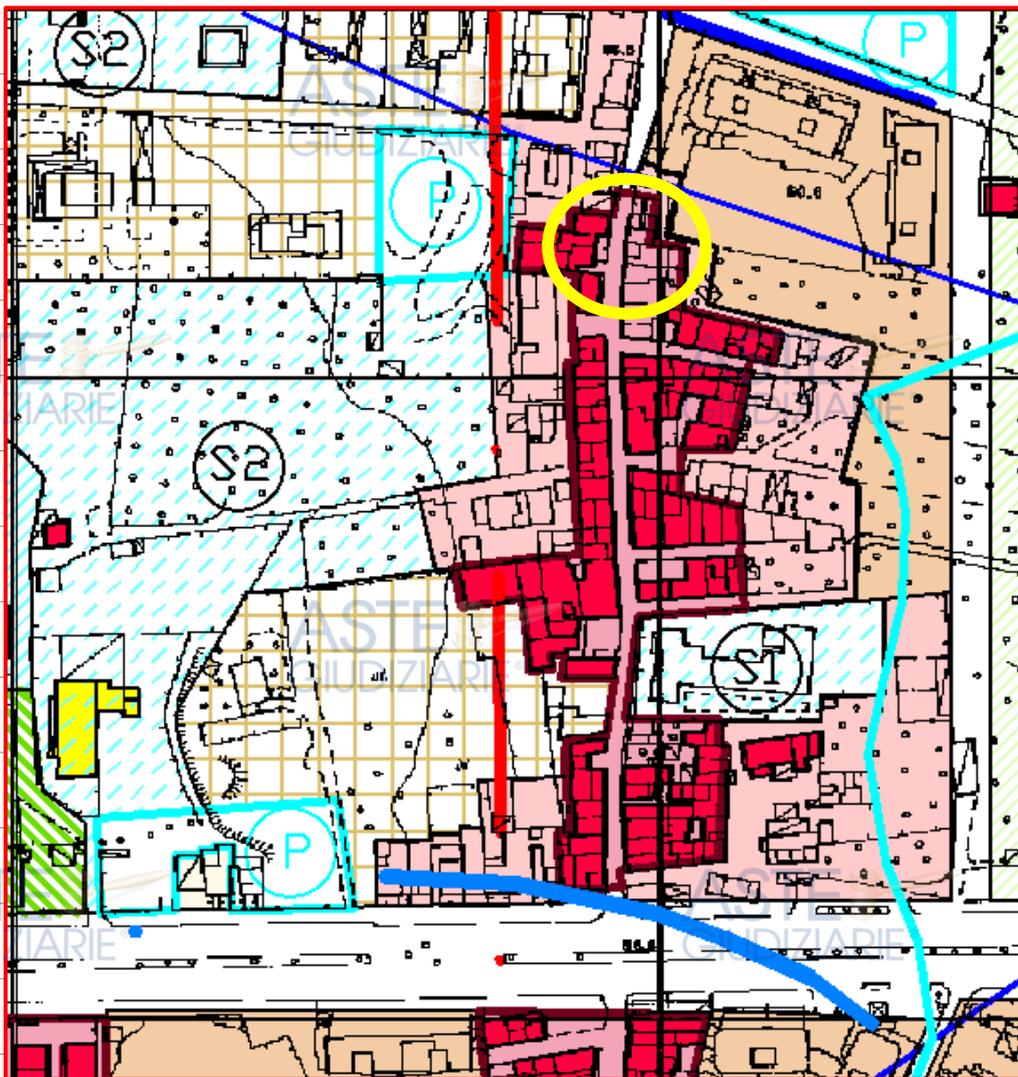
**Cartografia OMIRA del 1939<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Riferimento: <http://geodsdtweb.comune.palermo.it/cartestoriche/>



“Piano regolatore di Palermo” approvato con D.Dir.n.558/D.R.U. del 29.07.2002 dell’Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S. n.41 del 30.08.02, di rettifica del D.Dir.n.124/D.R.U. del 13.03.02, pubblicato sulla G.U.R.S. n.13 del 22.03.02, dei cui elaborati adeguati il Consiglio ha preso atto con delibera n.7 del 21.04.04, l’edificio del quale fa parte l’unità immobiliare in esame, ricadente all’interno della tavola P2a-5010 “Zonizzazione e vincoli sul territorio”, è individuato come Zona Territoriale Omogenea A2 “tessuti urbani storici”.





**Art. 5 Zone A**

**1.** Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A.

del 1939, e comprendono: a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini; b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.

**2.** Le zone A si distinguono in:

- **A1:** quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.
- **A2:** quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.



**CITTA' DI PALERMO**

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

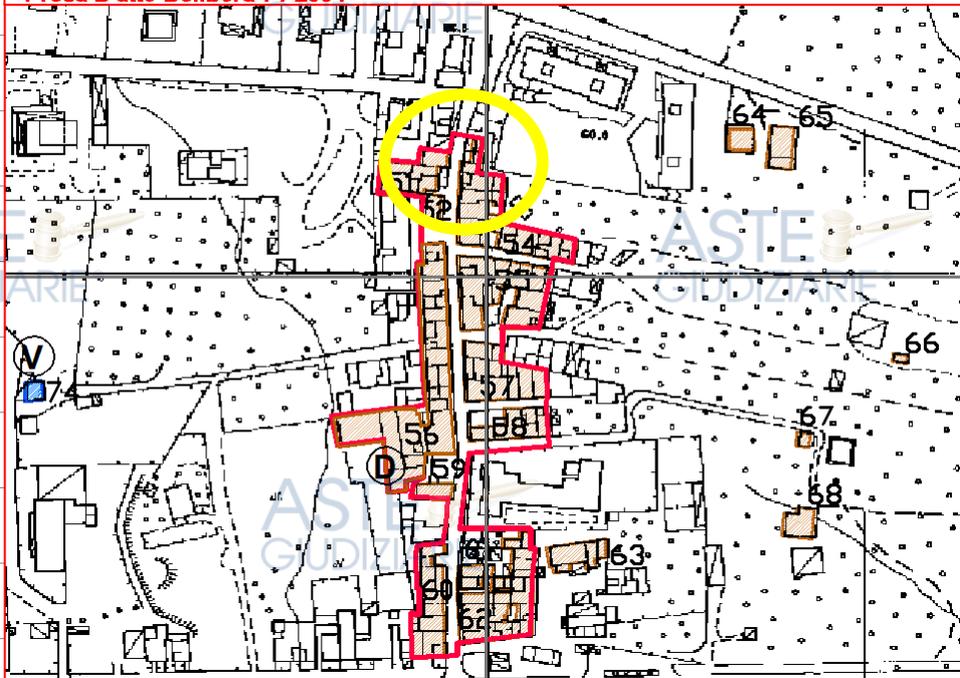
**Tav. P2b - 5010 - SCHEDA NORMA**

**Interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico"**

Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione

Palermo - Luglio 2003

**Preso D'atto Delibera 7 / 2004**



**SCHEDA NORMA**

**N. 54 - A2 - V - Edilizia rurale e a schiera di borgata**

P3b SCHEDA - NORMA interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" Norme tecniche di attuazione Adeguate al D. Dir. 558/02, di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione. **Art. 21 Edilizia rurale e a schiera di borgata.**

1. L'edilizia rurale e a schiera di borgata è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma - interventi sugli immobili classificati Netto Storico - adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".

2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi lineari a margine della viabilità di collegamento tra aree periferiche e centro urbano e comprende unità unifamiliari o plurifamiliari; quando si sviluppa su più elevazioni è dotata di scala autonoma. Solo eccezional-

mente si presentano complessi edilizi unitari costituiti da una serie di alloggi in aderenza. La superficie coperta di ciascuna unità consiste o di un unico ambiente negli episodi più elementari, o da suoi multipli disposti lateralmente o posteriormente, nelle forme più evolute. Le unità edilizie sono costituite mediamente da due a quattro elevazioni fuori terra. Sono classificate come storiche anche le unità edilizie, siano esse rurali che a schiera, che hanno subito delle alterazioni, in prospetto e/o nei locali interni, e/o che sono state sopraelevate, anche quando non è più riconoscibile la configurazione originaria dell'immobile, purché sia rimasta inalterata la "regola urbana" di aggregazione delle unità edilizie ancora leggibile dalle sue dimensioni planimetriche e dall'allineamento su strada.

**3. Le modalità d'intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). E' prevista anche l'aggregazione di più unità per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, sempre che venga mantenuta la diversificazione dei prospetti e dei volumi edilizi correlati alle diverse unità edilizie di appartenenza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite in maniera diversa; le coperture possono essere riorganizzate.**

4. Abrogato

\*\*\*\*\*

Sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con la planimetria catastale si segnalano difformità edilizie che debbano essere regolarizzate tramite procedimenti tecnico/edilizi presso gli enti comunali.



La procedura da seguire per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio abilitante sarà di richiedere al S.U.E. del Comune di Palermo un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale del 10.08.2016 Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.



**Art. 14. L.R: 16/2016 - 1.** *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.*



**2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.**



**3.** *In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita.*

**4.** *Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo, ove sia stata accertata*



la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo

lo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1.

5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come

introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.

Per quanto attiene gli interventi eseguiti nell'unità immobiliare che possono configurarsi dopo l'anno 2002, riferimento temporale nel quale è stato "fotografato" l'immobile identificato alla p.lla 849, planimetria catastale depositata in data 28.11.2002 - si può affermare pacificamente che dopo la succitata data è stata eseguita la fusione e ristrutturazione dell'intero immobile, in particolare gli interventi che

hanno modificato l'unità risultano:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 2) fusione delle tre unità immobiliari;
- 3) opere di demolizioni e ricostruzione delle scale interne;
- 4) variazioni di prospetto;
- 5) aumento della superficie non residenziale;
- 6) prospetto su via Casalini da definire in quanto si trova al primo strato rustico.

Considerato le dimensioni dell'unità immobiliare si stima un costo unitario medio per le opere realizzate di 300,00 €/mq, per cui 103,00 mq x 300,00 € = 30.900,00 €

Per il calcolo dell'oblazione si dovrà procedere al versamento del 20% contributo di costruzione per un importo pari a:



30.900,00 € x 20% = 6.180,00 €

Infine, oltre al procedimento sopra elencato bisognerà dotare l'unità immobiliari del certificato di abitabilità; in particolare si dovrà presentare presso il S.U.E. Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo la pratica **S.C.A.**



**Segnalazione certificata di Agibilità** ai sensi dell'art. 24, del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera 1), del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222; in considerazione delle pratiche urbanistiche/edilizie da predisporre per la regolarizzazione dell'unità immobiliare l'onorario dovuto al tecnico incaricato per il completamento della pratica edilizia sopra esposta e gli oneri da versare al Comune di Palermo, sarà pari ad 12.000,00 € (Valore A).



\*\*\*\*\*

## QUESITO 2

*Stimi i predetto bene facendo riferimento al suo attuale valore venale (Cass. n°1970.2372: "La divisione dei beni avviene secondo i valori del tempo della divisione, e non di quello dell'apertura della successione, perché gli incrementi naturali e le diminuzioni verificatesi medio tempore tornano a profitto o a danno della comunione")*



Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.



In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla compa-



razione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame

si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° semestre 2020**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.



Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **abitazione di tipo economico**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 790,00/mq** ad un massimo di **€ 1.100,00/mq** (cfr. allegato n. 08).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in oggetto;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- dalle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare per la Zona di

Badia - Angelico - Da Vinci - Ruggieri - Castellana - Michelangelo, ed immobili in stabili di seconda fascia riporta un valore minimo di 685,57 €/mq, un valore massimo di 935,72 €/mq un valore medio 810,65 €/mq (cfr. allegato n. 9);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.000,00 €

*Superficie commerciale lorda di mq 103,00*

*Prezzo unitario =1.000,00 €*

*Si ottiene : mq 103,00 x 1.000,00 €/mq = 103.000,00 € (Valore C)*

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24- Il Sole



▪ Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (21 - 40 anni - stato mediocre - edificio popolare): 0,60;



Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- costo necessario per la regolarizzazione sotto il profilo catastale pari ad un importo di 1.000,00 € (Valore A);
- costo necessario per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistica pari ad un importo di 12.000,00 € (Valore B);
- costo necessario per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad un importo di 200,00 € (Valore D);



resta così determinato:

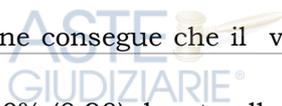
$$\text{Valore C} \times 0,60 - \text{Valore A} - \text{Valore B} - \text{Valore D} =$$

$$103.000,00 \text{ €} \times 0,60 - 1.000,00 \text{ €} - 12.000,00 \text{ €} - 200,00 \text{ €} =$$

$$48.600,00 \text{ €}$$



Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso in esame dell'unità in quota intera è determinato in c.t. 49.000,00 € ne consegue che il valore della quota va decurtata di un coefficiente pari al 10% (0,90) dovuto alle difficoltà di ricolloco, resta così determinato:



$$\text{Valore analitico} \times 0,90 = 49.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 44.100,00 \text{ €}$$

Non è stata possibile ipotizzare la divisione in natura dell'interna unità immobiliare stante le caratteristiche ed intrinseche che la contraddistinguono, ne consegue che le quote in termini di valore venale sono pari a:



$$\text{Valore analitico depurato} / 2 =$$

$$44.100,00 \text{ €} / 2 = \text{in C.T. } 22.000,00 \text{ €}$$

per cui le pro-quote sono:

24Ore”



• **Curatela Fall.** [redacted] nato a Palermo il [redacted]/[redacted]/[redacted]

[redacted] comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni **Valore quota in C.T. 22.000,00 €.**

• [redacted] nata a Palermo il [redacted].[redacted].[redacted] C.F. [redacted]

[redacted] comproprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni  
**Valore quota in C.T. 22.000,00 €.**

\*\*\*\*\*

**QUESITO 3**

*Dica se detto cespite è comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.*

**QUESITO 4**

*In caso affermativo predisponga poi, tenuto conto delle quote anzidette, un progetto di comoda divisione di detto cespite con eventuali conguagli in denaro.*

In primo luogo si procede ad identificare le quote di comproprietà che compongono l'intero asset delle unità immobiliari in ragione dell'atto di compravendita del 17.01.2006 Rep. n. 32599 Racc. n. 6877 rogato dal Notaio Sangiorgi Giuseppe di Palermo, con il quale [redacted] divenne intestatario degli immobili oggetto della presente, acquisiti in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [redacted]

*Le unità immobiliari risultano intestate in considerazione di quanto appurato:*

• [redacted] nato a Palermo il [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

• [redacted] nata a Palermo il [redacted] C.F. [redacted]



G2730 comproprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni

In ragione delle caratteristiche ed intrinseche che contraddistinguono l'unità immobiliare non permette la divisione in natura, in quanto l'eventuale intervento inciderebbe significativamente sul valore della stessa tenuto conto anche che per la sua messa in atto si dovrebbe ridurre il valore complessivo di un importo pari ai costi per l'esecuzione di un intervento edile con significative opere murarie ed impiantistiche a cui andrebbero ad aggiungersi gli oneri e le spese tecniche necessarie per operare la trasformazione. Va inoltre considerato che gli impianti sono attualmente localizzati in punti specifici, si andrebbero quindi a creare servitù sia per gli impianti di adduzione quanto per quelli di scarico, con difficile esecuzione e rischi per la loro efficienza, oltre all'eventuale reciproca servitù per gli impianti di fornitura del gas e di energia elettrica. Infine, va considerato che l'eventuale autorizzazione per il frazionamento, anche dal punto di vista urbanistico, richiede che l'immobile sia in regola rispetto alla sua conformazione urbanisticamente assentita e quindi, considerato lo stato di ciascun bene, in tale sede non è possibile prevedere l'autorizzazione ad un ulteriore nuovo intervento di frazionamento.

Come descritto, la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione con la menomazione sia della funzionalità che del valore economico, considerata anche la destinazione urbanistica possibile e quindi l'utilizzo del bene. **L'eventuale divisione del bene, per le motivazioni esposte, non**

**è quindi possibile.**



**QUESITO 5**

In caso negativo, precisi le ragioni di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

In risposta al sopracitato quesito si rimanda al paragrafo del quesito n. 2 – per una maggiore comprensibilità si riporta lo stralcio della valutazione eseguita.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di in esame dell'unità in quota intera è determinato in c.t. 49.000,00 € ne consegue che il valore della quota va decurtata di un coefficiente pari al 10% (0,90) dovuto alle difficoltà di ricolloco, resta così determinato:

$$\text{Valore analitico} \times 0,90 =$$

$$49.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 44.100,00 \text{ €}$$

Non è stata possibile ipotizzare la divisione in natura dell'interna unità immobiliare stante le caratteristiche ed intrinseche che la contraddistinguono.

\*\*\*\*\*

**NOTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE**

A seguito dell'invio a mezzo mail della relazione di consulenza a parte attrice

- Curatela del Fallimento ●●●●●●●●●● - Fall. n. 128/2010, rappresentato e difeso dall'Avv. Margherita Piscitello (cfr. Allegato n. 10),



quest'ultima in data 21.05.21 rappresentava che non vi erano osservazioni in merito all'elaborato peritale trasmesso (cfr. Allegato n. 11)

Inoltre al contestuale invio della relazione di consulenza alla comproprietaria dell'immobile, all'indirizzo mail comunicato in fase di sopralluogo, quest'ultima non inoltrava osservazioni in merito all'elaborato peritale trasmesso.

**CONCLUSIONI**

La presente relazione di consulenza tecnica è stata chiesta per addivenire allo scioglimento della comunione tra i coniugi ●●●●●●●● in riferimento all'asset immobiliare.

Il sottoscritto, sulla scorta della documentazione in atti, dei sopralluoghi effettuati e dalle attività presso i pubblici uffici, ha potuto rispondere ai quesiti posti dal Giudice come meglio rappresentato nei superiori capitoli.

Certo di aver adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto CTU rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice per la fiducia accordatagli.

Palermo li, 27 Maggio 2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

