Leonardo Avellone
INGEGNERE
IMPIANTI ELETTRICI E SISTEMI DI SICUREZZA
Via Tenente Giovanni Ingrao № 2 - 90138 PALERMO
Perito ed Esperto presso la C.C.I.A.A. di Palermo
Perito ed Esperto presso il Tribunale di Palermo
Consulente Tecnico dell'Ufficio del Giudice di Pace di Palermo
C.F. VLLLRD67T16G273U – P.I. 04825970827
Tel. 338 8290848 – 339 6336866
Email: leoavellone@yahoo.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE R.G. № 12657/13

Promossa da:

-

Contro:

-

Oggetto:

- Divisione di beni.

C.T.U.: DOTT. ING. LEONARDO AVELLONE

ALLEGATI

- № 1 Nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del 7 Luglio 2014;
- № 2 Giuramento del Consulente Tecnico d'Ufficio del 23 Febbraio 2015;
- № 3 Lettera raccomandata A/R del 25 Febbraio 2015 per la comunicazione alle parti dell'incontro peritale nel giorno 9 Marzo 2015;
- № 4 Lettera raccomandata A/R del 13 Marzo 2015 per la comunicazione alle parti degli incontri peritali nei giorni 23, 30 Marzo 2015 e nei giorni 13, 20 e 27 Aprile 2015;
- № 5 Contratto di compravendita;
- № 6 Concessione Edilizia № 3174 del 29 Dicembre 1979 rilasciata dal Comune di Palermo;
- № 7 P.R.G. - Tavola di zonizzazione № P2A - 5004;
- № 8 Elaborato planimetrico al 7 Aprile 2015;
- № 9 Istanza di sanatoria edilizia № 0620004305 del 12 Maggio 1987 a
- № 10 Istanza di sanatoria edilizia № 0651877301 del 12 Maggio 1987 a

- № 11 Istanza di sanatoria edilizia № 0651877509 del 12 Maggio 1987 a

- № 12 Elaborato grafico allegato alle tre istanze di sanatorie edilizie;
- № 13 Visura storica per immobile al 13 Maggio 2015 (Sub. 3);
- № 14 Visura storica per immobile al 13 Maggio 2015 (Sub. 4);
- № 15 Visura storica per immobile al 13 Maggio 2015 (Sub. 5, 6, 7);
- № 16 Planimetria piano seminterrato;
- № 17 Planimetria piano terra;
- № 18 Planimetria primo piano;
- № 19 Adeguamento costo di costruzione per gli anni 2012 e 2013 - Comune di Palermo, Area Gestione del Territorio, Settore Edilizia Privata;
- № 20 *Limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale* - Decreto dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, Dipartimento Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti della Regione Siciliana del 7 Marzo 2013;
- № 21 Variazioni annuali ISTAT dei prezzi al consumo periodo 2012 - 2015;
- № 22 *Valore dei diritti di usufrutto, uso e abitazione e delle rendite – dal 1° Gennaio 2015* redatto dallo studio notarile Calì Vincenzo e Calì Dr. Alberto di Palermo;

- № 23 Verbale dei sopralluoghi del 9 Marzo 2015;
- № 24 Verbale dei sopralluoghi del 23 Marzo 2015;
- № 25 Verbale dei sopralluoghi del 30 Marzo 2015;
- № 26 Verbale dei sopralluoghi del 13 Aprile 2015;
- № 27 Verbale dei sopralluoghi del 20 Aprile 2015;
- № 28 Verbale dei sopralluoghi del 27 Aprile 2015.

DOCUMENTI VISIONATI

- № 1 Atto di Citazione del 21 Agosto 2013 con indice degli atti allegati;
- № 2 Copia della sentenza dichiarativa del fallimento
- № 3 Copia del provvedimento autorizzativo emesso dal G.D. in data 29/10/2012;
- № 4 Relazione notarile;
- № 5 Ispezioni ipotecarie contro
- № 6 Copia della relazione tecnica redatta dall'ing. Mario D'Amore;
- № 7 Copia visura storica immobile via Vitaliano Brancati;
- № 8 Copia visura immobile via Vitaliano Brancati;
- № 9 Copia atto di compravendita via Vitaliano Brancati;
- № 10 Copia Concessione Edilizia № 3174 del 29 Dicembre 1979 e relativi progetti edilizi;

- № 11 Copia pratica sanatoria № 0620004305 del 12 Maggio 1987 a nome

- № 12 Copia pratica sanatoria № 0651877301 del 12 Maggio 1987 a nome

- № 13 Copia pratica sanatoria № 0651877509 del 12 Maggio 1987 a nome

- № 14 Copia elaborati grafici relativi alle istanze di condono;

- № 15 Documentazione varia relativa alle richieste per la concessione edilizia in sanatoria.

PREMESSA

Per incarico del giudice istruttore il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Avellone ha ricevuto la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del 7 Luglio 2014 (All. 1).

In data 23 Febbraio 2015 lo scrivente ha prestato giuramento di rito (All. 2) accettando di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1) Individui con riferimento al titolo di provenienza, il compendio immobiliare da dividere avuto riguardo li quanto evidenziato in atto di citazione anche con riferimento alle quote spettanti a

2) Descriva dettagliatamente il predetto compendio immobiliare dandone descrizione grafica e fotografica;

3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuale conguaglio in denaro;

4) Ove il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione 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 effettata e tenendo conto, in particolare del valore della nuda proprietà e del valore dell'usufrutto di spettanza rispettivamente,

5) Rilevi se il compendi immobiliare da dividere presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 Febbraio 1985 № 47 e successive modificazioni.

Il giudice istruttore ha contestualmente disposto che il consulente risponda ai quesiti a mezzo relazione scritta entro la data del 9 Giugno 2015, ha concesso alle parti il termine fino al 9 Luglio 2015 per l'invio al CTU delle proprie osservazioni sulla relazione e a disposto altresì che il consulente depositi in cancelleria entro il 15 Settembre 2015 la relazione finale contenente le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione delle medesime comprensiva delle osservazioni ricevute dalle parti nonché le eventuali integrazioni a modifica o conferma delle conclusioni raggiunte.

Il rinvio è stato fissato per il giorno 12 Ottobre 2015 alle ore 9,30.

ESAME DEGLI ATTI

Premessa

Il fatto per cui è causa è consistito nella mancata divisione di un bene acquisito pro-quota ed assegnato in natura e dall'impossibilità di sciogliere la comunione

allo scopo di potere procedere alla vendita del compendio immobiliare assegnato in natura oggetto esclusivo del presente fallimento ed oggetto della presente perizia, ovvero in caso di non comoda divisibilità, di acquisire, all'esito della liquidazione del bene, il suo equivalente in denaro; fatti successivi e consequenziali all'emanazione della sentenza del 16 Dicembre 2004, della IV sezione Civile e Fallimentare del Tribunale di Palermo,

All'esito delle operazioni di stima compiute dal consulente tecnico della Curatela, Ing. Mario D'Amore, è poi risultato:

a) che il terreno, a seguito di variazione della toponomastica, trovasi ubicato al civico numero 28 della via Vitaliano Brancati;

b) che nel terreno risulta essere stato edificato un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, composto da otto unità immobiliari distinte, così dislocate:

   - unità immobiliare posta al piano seminterrato, con accesso guardando il prospetto principale dalla porta centrale;

   - unità immobiliare posta al piano seminterrato, con accesso guardando il prospetto principale dall'ultima porta;

   - unità immobiliare posta al piano seminterrato, con accesso dal prospetto Nord-Est;

   - unità immobiliare posta al plano seminterrato, con accesso dal retroprospetto;

   - unità immobiliare posta al piano terra, con accesso dal prospetto Sud-Ovest;

   - unità immobiliare posta al piano terra, con accesso dal prospetto Nord-Est;

   - unità immobiliare posta al piano primo, contraddistinta catastalmente al foglio 15, particella 645, sub 4;

c) che il lotto di terreno contraddistinto al foglio 15, particella 645, ex 10/E, non risulta più iscritto presso il N.C.T. ma bensì al Catasto Fabbricati;

d) che i nuovi identificativi catastali risultano essere: foglio 15, particella 645, sub 3 (Piano Terra), sub 5, 6 e 7 (Piano S1) e sub 4 (Piano Primo), tutti rappresentati "*in corso di costruzione*";

e) che tali immobili risultano oggetto di catastazione limitatamente all'assegnazione dei subalterni e che per gli stessi non è stata rinvenuta alcuna planimetria catastale;

f) che l'intero fabbricato risulta essere stato oggetto di distinte domande per l'eventuale concessione edilizia in sanatoria, ma stato dei luoghi risulta difforme rispetto agli elaborati grafici succitati;

g) che in particolare le difformità consistono:

- nella realizzazione di un corpo di fabbrica con tompagnature in muratura in luogo di un portico aperto su tre lati;
- in diverse distribuzioni degli spazi interni di alcune unità immobiliari;
- nel frazionamento di alcune porzioni dell'intero fabbricato e nella formazione di nuove unità immobiliari;
- nella variazione di alcuni prospetti a causa dell'apertura di porte e finestre, funzionali all'indipendenza di accesso alle singole unità immobiliari.

Per effetto dell'apertura della procedura fallimentare sono state quindi apprese all'attivo del fallimento, la quota di ⅓ indiviso di nuda proprietà

e la quota di ½ indiviso di usufrutto sul terreno con il sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso Natale, Contrada Cardillo, via Vitaliano Brancati № 28, già iscritto al N.C.T. al foglio 15, particella 645 ex 10/E, esteso 2.155,00 m^2, su cui ricadono otto unità immobiliari, alle quali risultano essere stati attribuiti i seguenti nuovi identificativi catastali: foglio 15, particella 645, sub. 3 (Piano Terra), sub 5, 6 e 7 (Piano S1) e sub 4 (Piano Primo), tutti rappresentati "*in corso di costruzione*".

Successivi sviluppi che hanno determinato la controversia:

In considerazione dell'evidente difficoltà di procedere, in sede fallimentare, alla vendita per pubblico incanto delle quote indivise acquisite al fallimento sul fabbricato di via Vitaliano Brancati № 28, il Curatore fallimentare, ritenuta la *necessità* "*che si proceda alla divisione dei predetti immobili secondo le norme del codice civile, promuovendo apposito giudizio nei confronti dei comproprietari e della cousufruttuaria, a ciò non apparendo di ostacolo la presenza di abusi edilizi, stante la natura coattiva della eventuale disponenda vendita*", è stato autorizzato dal Giudice Delegato a promuovere il presente giudizio di divisione.

Pertanto non essendosi potuta effettuare la vendita del compendio immobiliare assegnato in natura, oggetto esclusivo del presente fallimento ed oggetto della presente perizia, la Curatela in persona del curatore pro-tempore ha chiesto al Giudice adito di pronunciarsi sulle seguenti richieste:

- Ritenere e dichiarare lo scioglimento della comunione esistente tra i con riguardo al diritto di nuda proprietà e tra i coniugi con riguardo al diritto di usufrutto sul terreno con il sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso Natale, Contrada Cardillo, via Vitaliano Brancati № 28, già iscritto al N.C.T. al foglio 15, particella 645 ex 10/E, esteso 2.155,00 m^2, su cui ricadono otto unità immobiliari, alle quali risultano essere stati attribuiti i seguenti nuovi identificativi catastali: foglio 15, particella 645, sub. 3 (piano Terra), sub. 5, 6 e 7 (piano S1) e sub. 4 (piano Primo), tutti rappresentati "*in corso di costruzione*";

- Disporre tenuto conto della non divisibilità in natura del bene oggetto della divisione, la vendita all'incanto del citato fabbricato, con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra i condividenti, attribuendo la quota di pertinenza
  alla Curatela fallimentare;

- In via istruttoria, ove non vogliano accogliersi le risultanze della relazione tecnica redatta dal consulente tecnico della Curatela, ing. Mario D'Amore, disporsi la consulenza tecnica d’ufficio diretta a stimare il valore del fabbricato oggetto di divisione, con la specifica indicazione del valore della nuda proprietà e del valore dell'usufrutto di spettanza
  da attribuirsi alla Curatela fallimentare.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO CON LE PARTI

Completata la prima fase di acquisizione delle informazioni lo scrivente ha convocato le parti a mezzo email certificata e/o con posta raccomandata A/R ed, in data 9 Marzo 2015, alle ore 16,00 circa, ha proceduto ad effettuare il primo sopralluogo della CTU presso l'edificio situato in via Vitaliano Brancati № 28 a 90147 Palermo (All. 3).

Durante il sopralluogo sono stati presenti

si è proceduto ad ispezionare il fabbricato nella sua interezza per verificarne l'esatta ubicazione rispetto all'Elaborato Planimetrico depositato al catasto e contenente l'elenco e la descrizione dei subalterni afferenti al foglio 15, particella 645.

Per i successivi sopralluoghi lo scrivente ha convocato le parti sempre a mezzo email certificata e/o con posta raccomandata A/R informandole che sarebbero stati calendarizzati, sempre alle ore 16,00, nei seguenti giorni in 23 Marzo 2015, 30 Marzo 2015, 13 Aprile 2015, 20 Aprile 2015 e 27 Aprile 2015 (All. 4).

In particolare, durante l'incontro del 23 Marzo 2015, i signori hanno reso la seguente dichiarazione ed hanno chiesto al nominato CTU di renderla a verbale: "*Dichiariamo di avere acquistato, un terzo indiviso ciascuno della nuda proprietà dell'appezzamento di terreno sul quale successivamente è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia; dichiariamo altresì di avere adottato rispettivamente il primo piano, identificato al catasto*

al foglio 15, particella 645 subalterno 4 ed il piano terra identificato al catasto al foglio 15, particella 645 subalterno 3, nonché di aver provveduto a definirli in ogni loro parte, rendendoli nello stato in cui essi si trovano e che abitiamo. Dichiariamo, inoltre, ha adottato il piano seminterrato identificato al catasto al foglio 15, particella 645 subalterno 5, 6 e 7.".

Il signor sempre durante l'incontro del 23 Marzo 2015, ha dichiarato:" … *che in atto sono ospiti presso sua abitazione al primo piano.*".

Il signor sempre durante l'incontro del 23 Marzo 2015, ha dichiarato:" … *di abitare la propria unità immobiliare unitamente ai propri genitori* .".

I successivi incontri di CTU sono serviti per completare i rilievi e le misurazioni planimetriche dell'edificio.

Q U E S I T I F O R M U L A T I

Durante l'udienza del 7 Luglio 2014 il giudice istruttore ha chiesto al nominato CTU di verificare:

1) **Individui con riferimento al titolo di provenienza, il compendio immobiliare da dividere avuto riguardo li quanto evidenziato in atto di citazione anche con riferimento alle quote spettanti a**

2) **Descriva dettagliatamente il predetto compendio immobiliare dandone descrizione grafica e fotografica;**

3) **Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuale conguaglio in denaro;**

4) **Ove il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione 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 effettata e tenendo conto, in particolare del valore della nuda proprietà e del valore dell'usufrutto di spettanza rispettivamente,**

5) **Rilevi se il compendi immobiliare da dividere presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni.**

RISPOSTE AI QUESITI

1) Individui con riferimento al titolo di provenienza, il compendio immobiliare da dividere avuto riguardo li quanto evidenziato in atto di citazione anche con riferimento alle quote spettanti

Dall'esame del titolo di provenienza, il compendio immobiliare, oggetto della presente perizia, perviene ai signori
in forza di un atto di compravendita del 30 Luglio 1981, registrato a Palermo il 6 Agosto 1981 al № 17953 e trascritto ai rogiti № 31969/25694 del Notaio Dott. Di Giorgio Concetta del collegio notarile di Palermo e nel quale si legge:" *... La Signora vende ai coniugi*
che in compra accettano l'usufrutto, ai germani
che in compra accettano un terzo indiviso ciascuno della nuda proprietà e a
che, quali genitori esercenti la potestà e giusta l'allegata autorizzazione del Giudice Tutelare, in compra accettano un terzo indiviso della nuda proprietà del lotto di terreno edificabile indicato; e precisamente il lotto di terreno sito in Palermo, Tommaso Natale, contrada Cardillo, località Villa Montalbo, esteso in misura catastale are ventuno e centiare cinquantacinque (are 21,55) ed in misura effettiva are ventuno e centiare settantatre (are 21,73), catastato a1la partita 27544, foglio 15, particella 645 (ex 10/E), … " e pertanto risultano di proprietari per l'usufrutto di ½ ciascuno i signori e per la nuda

proprietà di ⅓ ciascuno i signori

2) Descriva dettagliatamente il predetto compendio immobiliare dandone descrizione grafica e fotografica:

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo è emerso che il lotto di terreno contraddistinto al foglio 15, particella 645 (ex 10/E) e derivante da un frazionamento di terreni ben più estesi non risulta più iscritto presso il Catasto Terreni bensì al Catasto Fabbricati.

Il terreno in oggetto, a seguito di variazione della toponomastica trovasi ubicato al civico numero 28 della via Vitaliano Brancati.

Dalla lettura dell'atto di compravendita si evince che in data 29 Dicembre 1978 era stata rilasciata dal Comune di Palermo la Concessione Edilizia № 3174 del 29 Dicembre 1979 per la costruzione di una "*.....casa unifamiliare su pilastri ...*" (All. 6).

Nel terreno in oggetto risulta invece essere stato edificato un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato.

La destinazione urbanistica della particella di terreno № 645 (ex 10/E) del foglio di mappa 15 dove insiste il fabbricato, ricade in "*zona territoriale omogenea Cb (aree di nuova edificazione che discendono dal declassamento delle zone B1)*" di cui alla variante generale al P.R.G. del Comune di Palermo alle prescrizioni dei D. Dir. № 558 e № 124/DRU/02 (All. 7).

Nella zona "*Cb*" l'indice di densità territoriale è di 0,75 mc/mq, con lotto minimo di 600 m^2; il limite di accorpamento massimo è di due lotti mentre l'utilizzazione della tipologia è a case isolate.

Presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Palermo non è stato rinvenuto alcun supporto cartografico catastale né alcuna planimetria di progetto ma, dall'Elaborato Planimetrico del 13 Agosto 1988 rilasciato dal NCEU di Palermo in data 7 Aprile 2015 (All. 8), la particella 645 (ex 10/E) ricadente nel foglio 15 comprende, ad oggi, i seguenti subalterni con le destinazioni ed ubicazioni (via, civico e piano) di seguito descritte:

- Sub. 1 - Bene comune non censibile (corte) ai sub. 3, 4, 5;
- Sub. 2 - Bene comune non censibile (scala ed accesso scala) ai sub. 3, 4, 5;
- Sub. 3 - Appartamento piano terra - Via Vitaliano Brancati № 28;
- Sub. 4 - Appartamento piano primo - Via Vitaliano Brancati № 28;
- Sub. 5 - Appartamento piano sottostrada - Via Vitaliano Brancati № 28;
- Sub. 6 - Corte esclusiva sub. 5;
- Sub. 7 - Bene esclusivo sub. 5.

I nuovi identificativi catastali risultano essere tutti rappresentati *"in corso di costruzione"* come si evince dalle visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia del Territorio in data 13 Maggio 2015 (All. 13, 14, 15).

Da parte dell'Agenzia del Territorio per quanto concerne gli immobili in oggetto non risultano essere stati assegnati, né la categoria, né la consistenza, né la rendita catastale.

In tale edificio lo scrivente, nel corso dei sopralluoghi esperiti, ha rilevato la presenza di più unità immobiliari distinte, dislocate nei tre piani, ad aventi accessi indipendenti ed ancora in gran parte in corso di costruzione.

Più precisamente sono state rinvenute in totale otto unità immobiliari, tutte rappresentate "*in corso di costruzione*" così dislocate:

- Al piano seminterrato: quattro unità immobiliari e porzione di una quinta;
- Al piano terra: due unità immobiliari e porzione dell'unità immobiliare sul piano inferiore è al piano seminterrato;
- Al piano primo: una unità immobiliare.

Lo scrivente ha rappresentato le unità, dislocate nei vari piani costituenti il fabbricato, contraddistinguendole con una lettera maiuscola (All. 16, 17, 18).

Si ha, quindi:

- Piano seminterrato:
  - Immobile contraddistinto dalla lettera A;
  - Immobile contraddistinto dalla lettera B (porzione);
  - Immobile contraddistinto dalla lettera C;
  - Immobile contraddistinto dalla lettera D;

- Immobile contraddistinto dalla lettera E;

➢ Piano terra:

- Immobile contraddistinto dalla lettera B (porzione);
- Immobile contraddistinto dalla lettera F;
- Immobile contraddistinto dalla lettera G;

➢ Piano primo:

- Immobile contraddistinto dalla lettera H;

Il fabbricato in oggetto, si precisa, risulta essere stato realizzato sul terreno contraddistinto catastalmente presso il N.C.T. al foglio 15, particella 645 (ex 10/E), sito in Palermo, via Tommaso Natale, contrada Cardillo, via Vitaliano Brancati № 28 (già località Villa Montalbo) di proprietà

L'intero fabbricato risulta essere stato oggetto di distinte domande per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria.

Lo scrivente non ha rinvenuto alcuna planimetria catastale ma sono presenti le seguenti documentazioni con gli elaborati progettuali connessi (All. 12):

- pratica di sanatoria № 0620004305 del 12 Maggio 1987 con protocollo № 8852
- pratica di sanatoria № 0651877301 del 12 Maggio 1987 con protocollo № 8852/A

- pratica di sanatoria № 0651877509 del 12 Maggio 1987 con protocollo № 8852/B

Non risultano presentate, successivamente al 12 Maggio 1987, ulteriori domande di sanatorie edilizie o richieste di nuove concessioni.

Dagli elaborati progettuali allegati alle citate domande di sanatoria, lo scrivente può affermare che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto agli elaborati grafici succitati.

In particolare le difformità consistono:

- nella realizzazione di una nuova unità immobiliare nel retro prospetto con tompagnature in muratura in luogo di un portico aperto da tre lati;
- in diverse distribuzioni degli spazi interni di alcune unità immobiliari;
- nel frazionamento di alcune porzioni dell'intero fabbricato e nella formazione di nuove unità immobiliari;
- nella variazione di alcuni prospetti a causa dell' apertura di porte e finestre, funzionali all’indipendenza di accesso alle singole unità immobiliari.

Il fabbricato, in cui sono ubicati i beni oggetto della presente relazione di consulenza, presenta struttura in cemento armato con solai in laterocemento o solai misti, mediante accostamento di elementi in calcestruzzo armato, comunemente costituiti da travi (realizzate in opera o prefabbricate) denominate travetti, con funzioni prevalentemente resistive-strutturali, ed elementi di alleggerimento normalmente in laterizio, ed è caratterizzato da due elevazioni fuori terra oltre che un piano seminterrato.

I prospetti risultano intonacati e tinteggiati e versano in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sono evidenti tracce di distacchi di intonaci.

Gli infissi esterni risultano costituiti da persiane in legno con scuretti in legno.

I terrazzi al piano terra presentano parapetto muratura.

Le coperture del fabbricato risultano costituite parte a falde inclinate rivestite in tegole ed in parte da terrazzo piano non praticabile.

Sul retro trovasi ubicato un magazzino avente copertura anch’essa con falde con rivestimento in tegole.

Il terreno di pertinenza del fabbricato presenta piantumanzioni d’alto fusto, oltre che muretti di contenimento e vialetti di camminamento in battuto cementizio.

Attorno al fabbricato sono presenti due passaggi: uno al piano di campagna ed un secondo, ad una quota di compresa fra 80 cm ed il metro, delimitato da alcuni muretti di contenimento.

Da quest’ultimo vialetto attestano le porte di accesso alle unità immobiliari del piano seminterrato.

L'accesso agli immobili di piano terra ed al piano primo avviene tramite tre distinte scale in muratura che si dipartono: quelle per l'accesso al piano terra, trovansi ubicate nei due prospetti laterali mentre quella per il piano primo nel prospetto principale.

L'edificio risulta dotato di impianto idrico allacciato alla rete idrica comunale, e di impianto di smaltimento acque reflue del tipo a fossa "imhoff' ubicata nel terreno di pertinenza del fabbricato.

Sul terreno di pertinenza del fabbricato esteso circa 2.000 m^2 trovasi ubicata una tettoia in legno con pilastratura anch'essa in legno.

L'immobile situato al piano seminterrato risulta essere, come del resto risulta dall'identificativo catastale, in corso di costruzione, e come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto, redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale; si presenta allo stato grezzo con la pavimentazione in battute cementizio e pareti non intonacate; gli infissi esterni sono costituiti in legno e vetri con scuretti in legno e gli infissi interni, anch'essi in legno, sono in gran parte assenti. L'immobile non presenta alcun impianto tecnologico realizzato ed ha un'altezza utile pari a 2,90 metri ed una superficie commerciale pari a 352,00 m^2.

L'immobile situato al piano terra risulta essere, come del resto risulta dall'identificativo catastale, in corso di costruzione. Dalla planimetria redatta dal sottoscritto, redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, l'immobile situato al piano terra si compone di venti ambienti di vario genere, tutti con finiture mediocri e/o scarse, la pavimentazione è realizzata con mattoni in ceramica e le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono costituiti in legno e vetri con scuretti in legno e gli infissi interni, anch'essi in legno, sono in gran parte assenti.

L'immobile si presenta con l’impianto elettrico non a norma e l’impianto idrico, come del resto l’impianto elettrico, non è autonomo bensì in comune con il resto del fabbricato. Non sono presenti altri tipi di impianti tecnologici. E’ realizzato con un'altezza utile pari a 2,90 metri ed una superficie commerciale pari a 260,00 m^2.

L'immobile situato al piano primo risulta essere, come del resto risulta dall’identificativo catastale, in corso di costruzione. Dalla planimetria redatta dal sottoscritto, redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, l'immobile situato al piano terra si compone di dieci ambienti di vario genere, tutti con finiture mediocri e/o scarse, la pavimentazione è realizzata con mattoni in ceramica e le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono costituiti in legno e vetri con scuretti in legno e gli infissi interni, anch’essi in legno, sono in gran parte assenti. L'immobile si presenta con l’impianto elettrico non a norma e l’impianto idrico, come del resto l’impianto elettrico, non è autonomo bensì in comune con il resto del fabbricato. Non sono presenti altri tipi di impianti tecnologici. E’ realizzato con un'altezza utile pari a 2,90 metri (alcuni ambienti presentano porzioni ad una quota inferiore pari a 2,10 metri) ed una superficie commerciale pari a 216,00 m^2.

Il fabbricato in oggetto presenta una superficie commerciale utile complessiva pari a 828,00 m^2.

Alla presente relazione sono allegate le planimetrie dei tre immobili rispettivamente ubicati al piano seminterrato, al piano terra ed al primo piano nonché la relativa documentazione fotografica dell’intero fabbricato.

3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuale conguaglio in denaro:

Il progetto di divisione delle unità immobiliari situate nei tre livelli del fabbricato, risultando il bene da dividere oggetto della presente perizia e che, si precisa, risulta essere stato realizzato sul terreno contraddistinto catastalmente presso il N.C.T. al foglio 15, particella 645 (ex 10/E), sito in Palermo, via Tommaso Natale, contrada Cardillo, via Vitaliano Brancati № 28 (già località Villa Montalbo) ed attualmente non più iscritto presso il N.C.T. ma bensì al Catasto Fabbricati, proprietà di per l'usufrutto di ½ ciascuno e per la nuda proprietà di ⅓ ciascuno trova una lineare spartizione nella suddivisione ai piani, giacché fin dall'origine e come dichiarato dai signori durante il secondo sopralluogo di consulenza tecnica avvenuto in data 23 Marzo 2015 tale suddivisione di fatto, risulta già esistente in quanto nel sopralluogo avvenuto in data 23 Marzo 2015 i fratelli hanno dichiarato di essersi già divisi il fabbricato come è rappresentato nell'Elaborato Planimetrico del 13 Agosto 1988 rilasciato dal NCEU di Palermo in data 7 Aprile 2015 (All. 8), la particella 645 (ex 10/E) ricadente nel foglio 15 comprende, ad oggi, i seguenti subalterni con le destinazioni ed ubicazioni (via, civico e piano) di seguito descritte:

- Sub. 3 - Appartamento piano terra - Via Vitaliano Brancati № 28;
- Sub. 4 - Appartamento piano primo - Via Vitaliano Brancati № 28;
- Sub. 5 - Appartamento piano sottostrada - Via Vitaliano Brancati № 28.

Di fatto i tre germani

si sono pertanto suddivisi, ciascuno per ⅓ l'intero fabbricato oggetto di perizia, attribuendo il piano primo a il piano terra a ed il piano seminterrato a A seguito di questa divisione (non risultante da alcun atto scritto), come dichiarato dagli stessi durante l'espletamento dei lavori di consulenza tecnica, ognuno dei tre comproprietari, con propri denari, ha definito ciascuno la propria unità abitativa, ognuna delle quali anche se differente nella superficie rispetto alle altre è equivalente da un punto di vista economico-commerciale poiché l'altezza del piano e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche compensano la maggiore o minore metratura degli altri immobili.

Infatti il fabbricato essendo ancora catastalmente definito "*in corso di costruzione*" e non risultando essere stati assegnati da parte dell'Agenzia del Territorio per quanto concerne gli immobili in oggetto contraddistinti dai subb. 3 (piano terra), 4 (piano primo) e 5 (piano seminterrato), né categoria, né consistenza, né rendita catastale ed avendo apportato successivamente alla presentazione delle tre pratiche di sanatoria edilizia ulteriori abusi edilizi di vario genere all'intero fabbricato, e rivolgendo le indagini al valore di mercato di beni consimili e con caratteristiche simili a quello oggetto di causa, nella zona in cui è ubicato il fabbricato in oggetto, attraverso l'esame di documentazioni relativa a recenti stime e contratti di compravendita, preso atto dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed avendo eseguito indagini presso agenzie immobiliari operanti in luogo, si è potuto stabilire che il più probabile valore di mercato delle tre unità immobiliari è quello riconducibile al "*costo di*

costruzione" di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto del contenzioso.

Nella determinazione dirigenziale № 178 del 18 Dicembre 2012 con oggetto "*Adeguamento costo di costruzione per gli anni 2012 e 2013*" il Comune di Palermo, Area Gestione del Territorio, Settore Edilizia Privata (All. 19), ha fissato il costo di costruzione per gli anni 2012 e 2013 ad €. 225,41 (euro duecentoventicinque/41) al metro quadro della superficie complessiva (SC).

Rilevato che la percentuale ISTAT (All. 21), come ricavato dal sito www.istat.it da utilizzare per l'anno 2014 (riferimento Agosto 2013) è pari al 1,10% e per l'anno 2015 (riferimento Agosto 2014) è pari al -0,10% e che, come riportato nella menzionata determinazione dirigenziale № 178 del 18 Dicembre 2012 è necessario aggiornare i nuovi importi con riferimento ai parametri ISTAT, apportando le dovute correzioni in base ai riferimenti per l'anno 2014 e per l'anno 2015 otteniamo che il costo di costruzione per gli anni 2014 e 2015 risulta essere di €. 227,66 (euro duecentoventisette/66) al metro quadro della superficie complessiva (SC).

Il Decreto dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, Dipartimento Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti della Regione Siciliana del 7 Marzo 2013 (All. 20) stabilisce invece il limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata-convenzionata di cui alla legge № 457/78 ed alle leggi regionali № 79/75 e № 95/77 e sancisce che il costo base viene definito come il costo riconosciuto all'operatore per interventi di nuova edificazione ed è fissato nella misura massima di €. 694,00 (euro seicentonovantaquattro/00) per metro quadrato della superficie complessiva (SC). Lo stesso è comprensivo degli

oneri dovuti per la realizzazione delle opere di fondazione, elevazione, sistemazioni esterne ed allacciamenti.

Anche in questo caso è necessario aggiornare i nuovi importi con riferimento ai parametri ISTAT (All. 21), apportando le dovute correzioni in base ai riferimenti per l'anno 2014 e per l'anno 2015 otteniamo che il costo di costruzione per gli anni 2014 e 2015 risulta essere di €. 700,93 (euro settecento/93) al metro quadro della superficie complessiva (SC).

Si precisa che tale valore commerciale che si andrà a computare è riferito ad un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia ma realizzato nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie. Nella fattispecie l'immobile oggetto del contenzioso è invece carente nel rispetto di dette norme: un "qualsiasi" fabbricato realizzato in assenza o in difformità al progetto edilizio presentato, senza le prescritte autorizzazioni edilizie non può essere realizzato; risulta palese che, in mancanza del rispetto di dette norme, non risulta in regola da un punto di vista urbanistico e pertanto l'immobile non può avere valore di mercato e quindi non è suscettibile di alcuna valutazione economica in quanto non commerciabile.

Il fabbricato sito in Palermo in via Vitaliano Brancati № 28 è suddiviso su tre livelli già assegnati rispettivamente a:

- viene attribuito il piano primo individuato al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subalterno 4 con superficie commerciale pari a 216,00 m^2;

- viene attribuito il piano terra individuato al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subalterno 3 con superficie commerciale pari a 260,00 m^2;

- viene attribuito il piano seminterrato individuato al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subalterni 5, 6 e 7 con superficie commerciale pari a 352,00 m^2.

I restanti subalterni 1 e 2 del foglio 15, particella 645 sono beni comuni non censibili appartenenti entrambi alle tre unità immobiliari distinte sui tre livelli e più precisamente sono denominati "*corte*" e "*scala e accesso scala*" ai subb. 3 (piano terra), 4 (piano primo) e 5 (piano seminterrato) e pertanto non sono soggetti ad alcuna valutazione.

Astrattamente la valutazione economica delle tre unità immobiliari sarà ricondotta alla valutazione di un fabbricato con caratteristiche simili a quello oggetto di causa e scaturirà pertanto attribuendo a ciascuna unità immobiliare un costo di costruzione al metro quadro della superficie complessiva (SC) che dipenderà dal grado finitura interna degli immobili, dall'altezza rispetto al piano stradale e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e pertanto otteniamo che:

- il valore commerciale attribuito al piano primo individuato al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subalterno 4 con superficie commerciale pari a 216,00 m^2 è €. 80.136,32 (euro ottantamilacentotrentasei/32) che ai fini della presente perizia di stima si arrotondano a €. 80.000,00 (euro ottantamila/00); è stata

attribuita a questo piano del fabbricato una quotazione al metro quadro di €. 370,37 (euro trecentosettanta/37) (= 370,37 × 216,00);

- il valore commerciale attribuito al piano terra individuato al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subalterno 3 con superficie commerciale pari a 260,00 m^2 è €. 80.136,32 (euro ottantamilacentotrentasei/32) che ai fini della presente perizia di stima si arrotondano a €. 80.000,00 (euro ottantamila/00); è stata attribuita a questo piano del fabbricato una quotazione al metro quadro di €. 307,69 (euro trecentosette/69) (= 307,69 × 260,00);

- il valore commerciale attribuito piano seminterrato, individuato al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subalterni 5, 6 e 7 con superficie commerciale pari a 352,00 m^2 è €. 80.136,32 (euro ottantamilacentotrentasei/32) che ai fini della presente perizia di stima si arrotondano a €. 80.000,00 (euro ottantamila/00); è stata attribuita a questo piano del fabbricato una quotazione al metro quadro di €. 227,27 (euro duecentoventisette/27) (= 227,27 × 352,00).

I restanti subalterni 1 e 2 del foglio 15, particella 645 sono beni comuni non censibili appartenenti entrambi alle tre unità immobiliari distinte sui tre livelli e più precisamente sono denominati "*corte*" e "*scala e accesso scala*" ai subb. 3 (piano terra), 4 (piano primo) e 5 (piano seminterrato) e pertanto non sono suscettibili di alcuna valutazione.

Il valore dell’intero compendio immobiliare risulta pertanto determinata dalla somma dei singoli terzi ricavati per i rispettivi proprietari:

Valore commerciale del fabbricato = 80.000.00 × 3 = 240.000,00 Euro

Occorre considerare, però, che tutti i soggetti intestatari sono proprietari di una quota indivisa dell'usufrutto e della nuda proprietà rispettivamente, del bene in questione ciò rappresenta una limitazione al godimento del bene stesso da parte di chi lo acquista, considerato che l'acquirente non verrebbe ad averne la piena disponibilità, anche in caso di decesso di uno dei soggetti succitati, con conseguente riunione della nuda proprietà all'usufrutto.

Gli immobili oggetto di quota indivisa, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della *disponibilità*, che restringe la cerchia della domanda.

La quantificazione del valore di un immobile nel caso in cui lo stesso faccia parte di una proprietà indivisa, come nel caso in esame rappresenta uno dei casi in cui risulta indispensabile applicare dei coefficienti di differenziazione o meglio dei coefficienti di riduzione.

I coefficienti altro non sono che dei numeri moltiplicatori i quali permettono di correggere, anche nel caso di stima di un immobile. I valori medi di mercato al fine di ottenete le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si differenziano dall'ordinario, ricadendo nel particolare e nell'atipicità.

Il sottoscritto ritiene quindi equo l'applicazione di un coefficiente di svalutazione dell'immobile pari al 10% del valore di mercato dell'immobile stesso che tenga conto delle particolari situazioni del bene occupato da terzi ed in quota indivisa.

Il valore di tale coefficiente è strettamente legato dei fattori oggettivi, tra cui l'impossibilità di divisione del bene stesso e la consequenziale limitazione della non fruibilità dell'immobile da parte dell'acquirente essendo per l'appunto titolare di una proprietà indivisa.

Tali motivazioni chiaramente sono alla base del deprezzamento applicato al valore dell'immobile.

Di conseguenza si avrà:

- Valore dì mercato dell'immobile: 240.000,00 Euro
- Coefficiente di svalutazione dell'immobile: 10%
- Valore dell'immobile svalutato: 240.000,00 Euro × 0,9 = 216.000,00 Euro

Valore dell'immobile svalutato 216.000,00 Euro

La porzione di fabbricato attribuita a corrispondente al piano seminterrato, avrebbe astrattamente un valore commerciale di €. 72.000,00 (euro settantaduemila/00) ed è pari ad ⅓ dell’intero valore del fabbricato ed è uguale a quella astrattamente attribuita ai fratelli

4) Ove il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione 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 effettata e tenendo conto, in particolare del valore della nuda proprietà e del valore dell'usufrutto di spettanza rispettivamente, di

Come già riportato nel precedente paragrafo il fabbricato essendo ancora definito "*in corso di costruzione*" e non risultando essere stati assegnati, né categoria, né consistenza, né rendita catastale da parte dell'Agenzia del Territorio per quanto concerne gli immobili in oggetto contraddistinti dai subb. 3 (piano terra), 4 (piano primo) e 5 (piano seminterrato) e avendo apportato successivamente alla presentazione delle tre pratiche di sanatoria edilizia № 0620004305 del 12 Maggio 1987 , № 0651877301 del 12 Maggio 1987 e № 0651877509 del 12 Maggio 1987 ulteriori abusi edilizi di vario genere nell'intero fabbricato, il valore di mercato delle tre unità immobiliari è stato ricondotto al "*costo di costruzione*" nella fascia compresa tra il minimo ed il massimo così come disposto dal Comune di Palermo, Area Gestione del Territorio, Settore Edilizia Privata, nella determinazione dirigenziale № 178 del 18 Dicembre 2012 con oggetto "*Adeguamento costo di costruzione per gli anni 2012 e 2013*" (All. 19) e dal Decreto dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, Dipartimento Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti della Regione Siciliana del 7 Marzo 2013 (All. 20) non senza avere aggiornato i nuovi importi con riferimento ai parametri ISTAT (All. 21), apportando le dovute correzioni in base ai riferimenti per l'anno 2014 e per l'anno 2015

ottenendo così il costo di costruzione al metro quadro della superficie complessiva (SC).

Si è quindi ottenuto un valore commerciale del fabbricato sito in Palermo, via Tommaso Natale, contrada Cardillo, località Villa Montalo (oggi via Vitaliano Brancati № 28) ed attualmente iscritto al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 relativamente ai tre livelli attribuendo:

- il valore commerciale attribuito al piano primo individuato al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subalterno 4 con superficie commerciale pari a 216,00 m^2 è €. 80.136,32 (euro ottantamilacentotrentasei/32) che ai fini della presente perizia di stima si arrotondano a €. 80.000,00 (euro ottantamila/00); è stata attribuita a questo piano del fabbricato una quotazione al metro quadro di €. 370,37 (euro trecentosettanta/37) (= 370,37 × 216,00);

- il valore commerciale attribuito al piano terra individuato al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subalterno 3 con superficie commerciale pari a 260,00 m^2 è €. 80.136,32 (euro ottantamilacentotrentasei/32) che ai fini della presente perizia di stima si arrotondano a €. 80.000,00 (euro ottantamila/00); è stata attribuita a questo piano del fabbricato una quotazione al metro quadro di €. 307,69 (euro trecentosette/69) (= 307,69 × 260,00);

- il valore commerciale attribuito piano seminterrato, individuato al N.E.C.U di Palermo al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 645, Subalterni 5, 6 e 7 con superficie commerciale pari a 352,00 m^2 è €. 80.136,32 (euro ottantamilacentotrentasei/32) che ai fini della presente perizia di stima si arrotondano a €. 80.000,00 (euro ottantamila/00); è stata attribuita a questo piano del fabbricato una quotazione al metro quadro di €. 227,27 (euro duecentoventisette/27) (= 227,27 × 352,00).

Come già detto i restanti subalterni 1 e 2 del foglio 15, particella 645 sono beni comuni non censibili appartenenti entrambi alle tre unità immobiliari distinte sui tre livelli e più precisamente sono denominati "*corte*" e "*scala e accesso scala*" ai subb. 3 (piano terra), 4 (piano primo) e 5 (piano seminterrato) e pertanto non sono suscettibili di alcuna valutazione.

Il valore dell'intero compendio immobiliare risulta pertanto determinata dalla somma dei singoli terzi ricavati per i rispettivi proprietari:

Valore totale della fabbricato = 80.000.00 × 3 = 240.000,00 Euro

Occorre considerare, però, che tutti i soggetti intestatari sono proprietari di una quota indivisa dell'usufrutto e della nuda proprietà rispettivamente, del bene in questione ciò rappresenta una limitazione al godimento del bene stesso da parte di chi lo acquista, considerato che l'acquirente non verrebbe ad averne la piena disponibilità, anche in caso di decesso di uno dei soggetti succitati, con conseguente riunione della nuda proprietà all'usufrutto.

Gli immobili oggetto di quota indivisa, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda.

La quantificazione del valore di un immobile nel caso in cui lo stesso faccia parte di una proprietà indivisa, come nel caso in esame rappresenta uno dei casi in cui risulta indispensabile applicare dei coefficienti di differenziazione o meglio dei coefficienti di riduzione.

I coefficienti altro non sono che dei numeri moltiplicatori i quali permettono di correggere, anche nel caso di stima di un immobile. I valori medi di mercato al fine di ottenete le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si differenziano dall'ordinario, ricadendo nel particolare e nell'atipicità.

Il sottoscritto ritiene quindi equo l'applicazione di un coefficiente di svalutazione dell'immobile pari al 10% del valore di mercato dell'immobile stesso che tenga conto delle particolari situazioni del bene occupato da terzi ed in quota indivisa.

Il valore di tale coefficiente è strettamente legato dei fattori oggettivi, tra cui l'impossibilità di divisione del bene stesso e la consequenziale limitazione della non fruibilità dell'immobile da parte dell'acquirente essendo per l'appunto titolare di una proprietà indivisa.

Tali motivazioni chiaramente sono alla base del deprezzamento applicato al valore dell'immobile.

Di conseguenza si avrà:

- Coefficiente di svalutazione dell'immobile: 10%

- Valore dell'immobile svalutato: 240.000,00 Euro × 0,9 = 216.000,00 Euro

Valore dell'immobile svalutato = 216.000,00 Euro

Considerando che l'usufrutto di è di ½ ciascuno sull'intera proprietà la quota spettante a verrà calcolata, **astrattamente a prescindere della regolarità urbanistica o meno del fabbricato**, sulla metà del valore commerciale dell'intera proprietà precedentemente calcolato e pertanto si avrà:

Quota commerciale del fabbricato = 216.000,00 ÷ 2 = 108.000,00 Euro

Considerato che gli usufruttuari hanno entrambi un età compresa tra i 79 ed i 82 anni (anni compiuti) e considerata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dello 0,50% (come fissato dal D.M. 11 Dicembre 2014 (in G.U. № 290 del 15.12.2014), in vigore dal 1° Gennaio 2015) approvata con decreto interdirigenziale in data 22 Dicembre 2014 (in G.U. № 300 del 29.12.2014) redatto dallo studio notarile Calì Vincenzo e Calì Dr. Alberto di Palermo (All. 22) si ha:

- Valore usufrutto = 25

- Valore nuda proprietà = 75

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

Il valore complessivo del cespite arrotondato, ai fini della presente perizia di stima, a €. 216.000,00 (duecentosedicimila/00) sarà così ripartito:

- Valore del usufrutto = €. 216.000,00 x 25% = €. 54.000,00 (cinquantaquattromila/00);

- Valore della nuda proprietà = €. 216.000,00 x 75% = €. 162.000,00 (centosessantaduemila/00).

La quota spettante a per l'usufrutto sull'intera proprietà sarà quindi ½ dell'intero valore dei usufrutto trovato mentre l'altra metà sarà di

- €. 54.000,00 ÷ 2 = €. 27.000,00 (ventisettemila/00) (Quota spettante a pari ad ½ dell'intero usufrutto);

- €. 54.000,00 ÷ 2 = €. 27.000,00 (ventisettemila/00) (Quota spettante a pari ad ½ dell'intero usufrutto).

CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

La quota spettante a per la nuda proprietà sarà quindi ⅓ dell'intero valore della nuda proprietà trovata mentre i restanti ⅔ saranno rispettivamente di

- €. 162.000,00 ÷ 3 = €. 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) (Quota spettante a pari ad ⅓ dell'intera nuda proprietà);

- €. 162.000,00 ÷ 3 = €. 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) (Quota spettante a pari ad ⅓ dell'intera nuda proprietà);

- €. 162.000,00 ÷ 3 = €. 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) (Quota spettante a pari ad ⅓ dell'intera nuda proprietà).

QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ASSEGNATO IN NATURA ALLA CURATELA

La quantificazione del valore del compendio immobiliare assegnato in natura alla Curatela è di €. 81.000,00 (ottantunomila/00) ovvero dalla somma delle seguenti quote:

- la quota spettante a per la nuda proprietà è di €. 54.000,00 (cinquantaquattromila/00);
- la quota spettante a per l'usufrutto sull'intera proprietà è di €. 27.000,00 (ventisettemila/00).

Considerato che:

- La porzione di fabbricato attribuita a corrispondente al piano seminterrato, avrebbe astrattamente un valore commerciale di €. 72.000,00 (euro settantaduemila/00) ed è pari ad ⅓ dell'intero valore del fabbricato ed è uguale a quella attribuita ai fratelli

- che detto immobile è stato precedentemente attribuito a

- che la quantificazione del valore del compendio immobiliare assegnato in natura alla curatela è di €. 81.000,00 (ottantunomila/00);
- che da differenza tra la quantificazione del valore del compendio immobiliare assegnato in natura alla curatela ed il valore commerciale attribuito piano seminterrato attribuito è di €.

9.000,00 (novemila/00);

La rimanente parte di €. 9.000,00 (novemila/00) dovrà essere corrisposta alla Curatela quale corrispettivo per l'estinzione dell'usufrutto spettante a

I fratelli

dovranno astrattamente corrispondere alla Curatela la somma di €. 4.500,00 ciascuno quale corrispettivo dell'usufrutto spettante a

5) Rilevi se il compendi immobiliare da dividere presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.2.1985 № 47 e successive modificazioni:

Dalla lettura dell'atto di compravendita (All. 5) si evince che in data 29 Dicembre 1978 era stata rilasciata dal Comune di Palermo la Concessione Edilizia № 3174 del 29 Dicembre 1979 (All. 6) per la costruzione di una "*...casa unifamiliare su pilastri ...*".

Dalla visione della documentazione rinvenuta presso la R.E.P. del Comune di Palermo e precisamente dai progetti edilizi approvati il fabbricato non risulta essere stato realizzato in conformità con i progetti edilizi a suo tempo presentati ed approvati.

Presso gli uffici preposti lo scrivente ha rinvenuto tre istanze per la concessione edilizia in sanatoria con gli elaborati progettuali connessi alle pratiche ed in particolare:

- la pratica di sanatoria № 0620004305 del 12 Maggio 1987 con protocollo № 8852

- la pratica di sanatoria № 0651877301 del 12 Maggio 1987 con protocollo № 8852/A

- la pratica di sanatoria № 0651877509 del 12 Maggio 1987 con protocollo № 8852/B

Non risultano presentate, successivamente al 12 Maggio 1987, ulteriori domande di sanatorie edilizie o richieste di nuove concessioni.

L'intero fabbricato è dunque oggetto di richiesta di sanatoria edilizia per la quale gli uffici preposti non si sono ancora pronunciati.

Dagli elaborati progettuali allegati alle citate istanze di sanatoria, lo scrivente può affermare che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto agli elaborati grafici succitati come già descritto nello svolgimento del secondo quesito.

La sanatoria edilizia o condono edilizio è un "procedimento" che consente la regolarizzazione amministrativa degli illeciti col pagamento delle giuste oblazioni.

Con il termine "condono edilizio" si raggruppano le normative emanate con le leggi: 28 Febbraio 1985, № 47 - legge del 23 Dicembre 1994 № 724 e legge del 24 Novembre 2003, № 326 le quali consentono "*il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria delle opere esistenti non conformi alla disciplina vigente*" anche se si parla ufficialmente di "condono edilizio" solo nella ultima legge № 326/2003.

Successivamente alla presentazione delle tre domande per la concessione edilizia in sanatoria, sono stati commessi ulteriori opere in difformità ai progetti presentati che allo stato di fatto ostano al rilascio delle suddette Concessioni Edilizie in Sanatoria poiché sono state commesse ulteriori opere abusive ancor prima di avere ottenuto la concessione in sanatoria edilizia su un immobile per il quale era stata già inoltrata istanza di sanatoria edilizia.

Si può senz'altro affermare che l'intero compendio immobiliare non è realizzato nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie.

Nella fattispecie compendio immobiliare, oggetto del contenzioso, è pertanto carente nel rispetto di dette norme: un "qualsiasi" fabbricato, senza le prescritte autorizzazioni edilizie non può essere trasferito ne tanto meno essere oggetto di divisione.

Il D.P.R. № 380/2001 vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati non in conformità con la Concessione Edilizia, statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

L'intero fabbricato, non essendo realizzato nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie, non è suscettibile di alcuna valutazione economica in quanto allo stato di fatto non commerciabile ai sensi della legge del 28 Febbraio 1985 № 47 e successive modificazioni, non potendo le unità immobiliari al suo interno essere oggetto di cessioni o trasferimenti a qualsiasi titolo compresa quella di spettanza alla Curatela.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Benché sia possibile redigere un progetto di comoda divisione dell'immobile oggetto del contenzioso è stato accertato, con la presente CTU, che i signori dopo avere presentato richieste di sanatoria edilizia nel Maggio 1987 agli uffici preposti, hanno commesso all'interno ed all'esterno del fabbricato di via Vitaliano Brancati № 28 ulteriori opere in difformità ai progetti presentati che, allo stato di fatto, ostano al rilascio delle suddette Concessioni Edilizie in Sanatoria.

A seguito delle indagini svolte dal nominato CTU, l'intero compendio immobiliare non è realizzato nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e pertanto è da considerarsi non conforme con le vigenti prescrizioni urbanistiche.

Il compendio immobiliare, oggetto del contenzioso, è pertanto carente nel rispetto di dette norme: un "qualsiasi" fabbricato, senza le prescritte autorizzazioni edilizie non può essere trasferito ne tanto meno essere oggetto di divisione.

Il D.P.R. № 380/2001 vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati non in conformità con la Concessione Edilizia, statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

L'intero fabbricato, non essendo realizzato nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie, non è suscettibile di alcuna valutazione economica in

quanto, allo stato di fatto, non commerciabile ai sensi della legge del 28 Febbraio 1985 № 47 e successive modificazioni, non potendo le unità immobiliari al suo interno essere oggetto di cessioni o trasferimenti a qualsiasi titolo compresa quella di spettanza alla Curatela.

Tanto si riferisce in evasione di quanto richiesto ed accertato.

Palermo lì, 8 Giugno 2015

Dott. Ing. Leonardo Avellone



Leonardo Avellone
INGEGNERE
IMPIANTI ELETTRICI E SISTEMI DI SICUREZZA
Via Tenente Giovanni Ingrao № 2 - 90138 PALERMO
Perito ed Esperto presso la C.C.I.A.A. di Palermo
Perito ed Esperto presso il Tribunale di Palermo
Consulente Tecnico dell'Ufficio del Giudice di Pace di Palermo
C.F. VLLLRD67T16G273U – P.I. 04825970827
Tel. 338 8290848 – 339 6336866
Email: leoavellone@yahoo.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI SULLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE R.G. № 12657/13

Promossa da:

-

Contro:

-

Oggetto:

- Divisione di beni.

C.T.U.: DOTT. ING. LEONARDO AVELLONE

ALLEGATI

- Osservazioni sulla relazione di consulenza tecnica trasmessa dal C.T.U., Ing. Leonardo Avellone, con pec dell'8/6/2015
- ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Edizione Luglio 2009.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

L'Avv. ha trasmesso al CTU in data 8 Giugno 2015 le "*Osservazioni sulla relazione di consulenza tecnica trasmessa dal C.T.U., Ing. Leonardo Avellone, con pec dell'8/6/2015*" chiedendo:

1) di rideterminare la superficie commerciale complessiva del fabbricato prendendo in considerazione anche la superficie commerciale riconducibile alla presenza del terreno di pertinenza;

2) di provvedere ad una nuova valutazione del fabbricato di via Vitaliano Brancato che tenga conto del valore commerciale del fabbricato ottenuto come differenza tra il valore di mercato del bene in questione ed i costi derivanti dall'applicazione, se necessaria, della normativa inerente la sanatoria edilizia, nonché le spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria presso gli uffici competenti e quant'altro necessario per la regolarizzazione delle pratiche catastali e degli oneri di urbanizzazione, facendo presente che nessun di ribasso dovrà essere praticato sul valore del fabbricato, in ragione del fatto che la Curatela risulta essere titolare di quota indivisa del fabbricato, atteso che la vendita giudiziaria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

In merito alle osservazioni ricevute occorre precisare quanto segue:

1) di rideterminare la superficie commerciale complessiva del fabbricato prendendo in considerazione anche la superficie commerciale riconducibile alla presenza del terreno di pertinenza:

Con riguardo al quesito № 2 l'Avv. fa giustamente notare al CTU che ai fini della determinazione della superficie commerciale del fabbricato occorre inserire la superficie del terreno di pertinenza anche al fine di una corretta valutazione del valore complessivo del fabbricato. Pertanto alla superficie commerciale già determinata di 828 m^2 va aggiunta quella del terreno di pertinenza. Il lotto di terreno dove insiste il fabbricato di via Vitaliano Brancati № 28 è contraddistinto al foglio 15, particella 645 (ex 10/E) ed è derivante da un frazionamento di terreni ben più estesi e non risulta più iscritto presso il Catasto Terreni bensì al Catasto Fabbricati. Tale superficie è estesa 2.155 m^2 come giustamente indicato a pagina 47 della relazione tecnica redatta dall'ing. Mario D'Amore.

A tale estensione va detratta la superficie commerciale del piano più esteso del fabbricato, ovvero quello del piano seminterrato già determinato in 352 m^2 per cui si ottiene che la superficie restante che contorna il fabbricato è di 1803 m^2.

Il terreno che fa da contorno ad un immobile può essere considerato area scoperta, giardino privato o parco privato.

Il terreno ha un valore e tale valore è pari ad un'aliquota del valore a metro quadrato della superficie coperta. Tale aliquota prende il nome di coefficiente di omogeneizzazione.

Per la determinazione del valore commerciale di tale superficie dobbiamo fare riferimento al manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che fornisce le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e stabilisce i criteri per il calcolo della superficie omogeneizzata.

Per superficie scoperta a giardino e similare deve intendersi la superficie dei parchi, giardini e simili:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Più precisamente se vi è un parco occorre considerare dapprima una superficie del parco pari al a 5 volte la superficie coperta dell'immobile ossia se l'immobile stesso, come nel caso in specie, è pari a 828 m^2 occorre considerare il 10% di 828:

828 m^2 × 10% + (1803 – 828) m^2 × 2% = 828 m^2 × 10% + 975 × 2% =

= 82,5 + 19,5 = 102 m^2 (superficie omogeneizzata)

Superficie omogeneizzata = 102 m^2

La superficie commerciale complessiva dell'intero compendio immobiliare sarà data dalla somma della superficie commerciale coperta + superficie omogeneizzata:

Superficie commerciale complessiva = 828 m^2 + 102 m^2 = 930 m^2

2) di provvedere ad una nuova valutazione del fabbricato di Via Vitaliano Brancato che tenga conto del valore commerciale del fabbricato ottenuto come differenza tra il valore di mercato del bene in questione ed i costi derivanti dall'applicazione, se necessaria, della normativa inerente la sanatoria edilizia, nonché le spese tecniche per l'istruttoria della pratica di sanatoria presso gli uffici competenti e quant'altro necessario per la regolarizzazione delle pratiche catastali e degli oneri di urbanizzazione, facendo presente che nessun di ribasso dovrà essere praticato sul valore del fabbricato, in ragione del fatto che la Curatela risulta essere titolare di quota indivisa del fabbricato, atteso che la vendita giudiziaria dovrà riguardare il fabbricato nella sua interezza:

Dal rapporto tra la superficie omogeneizzata, ossia 102 m^2, e la superficie totale del terreno destinato a parco, ossia 1803 m^2, otteniamo:

$$102 \div 1803 = 0{,}057$$

Il coefficiente di omogeneizzazione è quindi pari a 5,7 %

Valore commerciale del coperto a metro quadrato =

= Valore dell'immobile svalutato ÷ superficie complessiva dell'immobile =

= 216.000,00 Euro ÷ 828 m^2 = 260,87 Euro/m^2

Il valore del terreno sarà quindi dato dal prodotto del Valore commerciale del coperto a metro quadrato per il coefficiente di omogeneizzazione:

Valore del terreno al m^2 = 260,87 × 5,7 % = 14,87 Euro/m^2

Da cui si ricava:

Valore del terreno = 14,87 × 1803 = 26.809,87 Euro

Il valore dell'intero compendio immobiliare sarà quindi dato dalla somma del valore del fabbricato e di quello del terreno:

216.000,00 Euro + 26.810 Euro = 242.810 Euro

Valore dell'intero compendio immobiliare = 242.810 Euro

***

Tuttavia alla luce di quanto esposto in sede di CTU deve quindi ritenersi impossibile, dal punto di vista giuridico, il procedersi alla divisione in natura del fabbricato di via Vitaliano Brancati № 28.

Fermo restando l'impossibilità giuridica di procedere, nel caso di specie, allo scioglimento in natura della comunione

in atto sussistente tra i condividenti del terreno con il sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso natale, Contrada Cardillo, via Vitaliano Brancati № 28, oggetto di giudizio, e tenendo conto delle richieste di parte

Attrice in atto di citazione e nelle successive memorie, è possibile lo scioglimento della comunione a mezzo della vendita dell'intero fabbricato e la suddivisione del ricavato della vendita tra i condividenti in ragione del valore della quota a ciascuno di essi spettante

ricorrendo nel caso di specie le condizioni per l'applicazione dell'esenzione dalla nullità prevista dall'art. 40 della Legge del 28 Febbraio 1985 № 47 o dall'art. 46 del D.P.R. № 380/2001 per i trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari concorsuali.

Entrambi gli articoli, infatti, dopo aver disposto la sanzione di nullità degli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o loro parti se da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del titolo abilitativo o della domanda di sanatoria o della dichiarazione di anteriorità al 1° Settembre 1967, stabiliscono un'eccezione, escludendo dalla generale sanzione di nullità (propria dei trasferimenti volontari) l'immobile abusivo, aggiudicato o assegnato *"a seguito di procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali"* e riconoscendo all'aggiudicatario dei termini per proporre la domanda di sanatoria.

Trattasi di due ipotesi diverse - l'una, quella disciplinata dall'art. 40 della Legge del 28 Febbraio 1985 № 47, riguardante gli edifici e le opere ultimate entro l'1 Ottobre 1983, l'altra, quella disciplinata dall'art. 46 del D.P.R. № 380/2001, relativa alle costruzioni iniziate dopo il 17 Marzo 1985 - la cui *ratio* comune risiede nell'intento di apportare una speciale tutela del credito nel caso in espropriazione forzata di un bene abusivo, quando il credito sia sorto

prima dell'entrata in vigore di una norma di sanatoria e l'abuso avrebbe potuto essere sanato dal debitore, ma non lo è stato per la sua negligenza.

Tenuto conto della ratio che sta alla base dell'ammissibilità dei trasferimenti operati nell'ambito di procedure esecutive immobiliari, deve ritenersi che le disposizioni in questione si riferiscano anche alla ipotesi in cui la vendita del bene indiviso avvenga all'esito ad un processo divisionale promosso dal Curatore del fallimento titolare di una quota indivisa. In tale fattispecie infatti, lo scioglimento della comunione si pone come una delle alternative concesse all'Ufficio Fallimentare per procedere alla liquidazione della quota e la vendita del bene indiviso, disposta in conseguenza della sua indivisibilità in natura, risulta funzionalmente collegata all'attuazione delle ragioni della massa, quindi qualificabile quale atto derivante da una procedura esecutiva immobiliare concorsuale e come tale soggetta all'esenzione dalla nullità prevista dall'art. 40 della Legge del 28 Febbraio 1985 № 47 o dall'art. 46 del D.P.R. № 380/2001.

Una volta ritenuto possibile il solo scioglimento della comunione

in atto sussistente tra i condividenti del terreno con il sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso natale, Contrada Cardillo, via Vitaliano Brancati № 28, a mezzo della vendita dell'intero fabbricato e la suddivisione del ricavato della vendita tra i condividenti in ragione del valore della quota a ciascuno di essi spettante, assumono rilievo le risultanze delle operazioni svolte dalla Curatela nelle proprie "*OSSERVAZIONI*" con riferimento alla determinazione del valore dell'intero fabbricato in questione che nella fattispecie è quindi riconducibile al seguente prospetto:

- Valore di mercato dell'immobile (come indicato alle pagg. 47 e 54 della relazione redatta dall'Ing. Mario D'Amore): €. 991.557,00 (per una superficie commerciale di 850 con un prezzo unitario di 1.800,00 €/m^2);
- Differenza fra la superficie commerciale del fabbricato determinata dal CTP della curatela, Ing. Mario D'Amore e quella calcolata in sede di CTU dall'Ing. Leonardo Avellone: 80 m^2 (930 m^2 - 850 m^2);
- Differenza di valore di mercato dell'immobile a seguito della differente superficie commerciale calcolata: 1800 €/m^2 × 80 m^2 = 144.000,00 Euro;
- Valore di mercato dell'immobile per una superficie commerciale di 930 con un prezzo unitario di 1.800,00 €/m^2: 1.135.557,00 Euro;
- Valore di mercato dell'immobile applicando il coefficiente di svalutazione dell'immobile del 10%: 1.135.557,00 Euro × 0,9 = 1.022.001,30 Euro

Pertanto il valore dell'immobile nell'ipotesi che lo scioglimento della comunione a mezzo della vendita dell'intero fabbricato per l'applicazione dell'esenzione dalla nullità prevista dall'art. 40 della Legge del 28 Febbraio 1985 № 47 o dall'art. 46 del D.P.R. № 380/2001 per i trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari concorsuali è di 1.022.001,30 Euro che ai fini della presente perizia di stima si arrotondano a €. 1.022.000 (euro unomilioneventiduemila/00);.

Valore dell'intero compendio immobiliare = 1.022.000 Euro

Rimangono confermati i coefficienti indicati con riguardo al valore dell'usufrutto (25%) e quello della nuda proprietà (75%).

Sulle altre osservazioni vanno riportati e confermati i ragionamenti e le conclusioni già presenti in perizia.

Palermo lì, 8 Settembre 2015

Dott. Ing. Leonardo Avellone



Leonardo Avellone
INGEGNERE
IMPIANTI ELETTRICI E SISTEMI DI SICUREZZA
Via Tenente Giovanni Ingrao № 2 - 90138 PALERMO
Perito ed Esperto presso la C.C.I.A.A. di Palermo
Perito ed Esperto presso il Tribunale di Palermo
Consulente Tecnico dell'Ufficio del Giudice di Pace di Palermo
C.F. VLLLRD67T16G273U – P.I. 04825970827
Tel. 338 8290848 – 339 6336866
Email: leoavellone@yahoo.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SINTETICA VALUTAZIONE

CAUSA CIVILE R.G. № 12657/13

Promossa da:

➢

Contro:

➢

Oggetto:

➢ Divisione di beni.

C.T.U.: DOTT. ING. LEONARDO AVELLONE

SINTETICA VALUTAZIONE

Alla luce di quanto esposto in sede di CTU deve quindi ritenersi impossibile, dal punto di vista giuridico, il procedersi alla divisione in natura del fabbricato di via Vitaliano Brancati № 28 poiché a seguito delle indagini svolte dal nominato CTU, l'intero compendio immobiliare non è realizzato nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e pertanto è da considerarsi non conforme con le vigenti prescrizioni urbanistiche.

L'intero fabbricato, non essendo realizzato nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie, non è suscettibile di alcuna valutazione economica in quanto, allo stato di fatto, non commerciabile ai sensi della legge del 28 Febbraio 1985 № 47 e successive modificazioni, non potendo le unità immobiliari al suo interno essere oggetto di cessioni o trasferimenti a qualsiasi titolo compresa quella di spettanza alla Curatela.

Con le superiori premesse il valore dell'intero compendio immobiliare è stato calcolato in €. 242.810,00.

Lo scioglimento della comunione può avvenire solamente a mezzo della vendita dell'intero fabbricato e la suddivisione del ricavato della vendita tra i condividenti in ragione del valore della quota a ciascuno di essi spettante (con attribuzione alla Curatela fallimentare delle somme relative alle quote di spettanza), ricorrendo nel caso di specie le condizioni per l'applicazione dell'esenzione dalla nullità prevista dall'art. 40 della Legge del 28 Febbraio 1985 № 47 o dall'art. 46 del D.P.R. № 380/2001 per i trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari

concorsuali. L'immobile abusivo, aggiudicato o assegnato *"a seguito di procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali"* riconosce all'aggiudicatario nuovi termini per proporre la domanda di sanatoria (120 giorni).

In tal caso il valore dell'intero compendio immobiliare è stato calcolato in €. 1.022.000,00.

I coefficienti indicati con riguardo al valore dell'usufrutto (25%) e quello della nuda proprietà (75%) varranno, quindi, per entrambi i casi che il G.I. vorrà ritenere idonei.

Tanto si riferisce in evasione di quanto richiesto ed accertato.

Palermo lì, 8 Settembre 2015

Dott. Ing. Leonardo Avellone

