

# TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE

ILL.MO G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito per la procedura di divisione endoexecutiva immobiliare iscritta al N. 5716/2023 R.G.

promossa da

C

contro  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

L

P

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PERIZIA DI STIMA

Aggiornamento valori di cui al provvedimento del 26/05/2025



ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Delegato/Custode Giudiziario: **Avv. Marina Vajana**
- Esperto Stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Udienza del 14/01/2026 ore 09:00

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

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: [studiovivirito@hotmail.it](mailto:studiovivirito@hotmail.it) - P.E.C.: [salvatore.vivirito@ordineingpa.it](mailto:salvatore.vivirito@ordineingpa.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>INCARICO</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1  |
| <b>QUESITO</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1  |
| Inizio operazioni (sopralluogo).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1  |
| Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1  |
| <b>PREMESSA</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2  |
| <b>DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5  |
| <b>QUESITO: Confermare la congruità del valore originariamente attribuito della procedura esecutiva immobiliare n. 554/18 R.G.Es., ovvero, in caso contrario, calcoli il valore dei singoli lotti oggetto dell'avviso di vendita disposta nel giudizio di divisione endoesecutiva n. 5716/2023 R.G.Es., tenuto conto che per gli stessi l'usufrutto si è ridotto e oggi grava solo su metà degli stessi e non più sull'intero singolo bene.</b> ..... | 5  |
| Individuazione e ubicazione dell'immobile.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5  |
| Estensione e Consistenza.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| • Lotto A: Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 1°P. (in corso di costruzione), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.lla 1844/2..7                                                                                                                                                                                     |    |
| • Lotto B: Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 1°P., iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.lla 1844/3 (catg. A/2). ....                                                                                                                                                                                                | 8  |
| • Lotto C: Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un appartamento a 2°P., iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo , Fg. 103, Part.lla 1844/4 (catg. A/2).....                                                                                                                                                                                                                                | 10 |
| • Lotto D: Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 3°P., iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.lla 1844/5 (catg. A/2). ....                                                                                                                                                                                                | 11 |
| • Lotto E: Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 3°P. (in corso di costruzione), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.lla 1844/6.                                                                                                                                                                                       |    |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
| Stato di possesso.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 14 |
| Dati catastali.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15 |
| Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 17 |
| Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 19 |
| Inquadramento urbanistico.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 19 |
| Valutazione dei beni e verifica della congruità dei valori già attribuiti ai vari lotti .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20 |
| Riepilogo valori aggiornati dei singoli lotti .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 21 |
| Valori aggiornati delle singole quote .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 21 |
| Riepilogo valori e quote aggiornate (in testa al debitore esecutato).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 23 |
| Calcolo indennità di occupazione .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 24 |
| <b>ALLEGATI</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1  |
| 1. Verbale di sopralluogo (redatto dal Custode e sottoscritto da tutti gli interessati);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |

2. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria);
3. Foto Google Earth (con indicazione del sito);
4. Stralci cartografici con inquadramento urbanistico;
5. Rilievi stato attuale dei luoghi;
6. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);
7. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi) in file separato .pdf.



## INCARICO

Con provvedimento del 26/05/2025, il sottoscritto **Ing. Salvatore Vivirito**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato Esperto Stimatore (C.T.U.) nella procedura di divisione endoesecutiva N. 5716/2023 R.G. e lo stesso accettava l'incarico, prestando il giuramento rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale, depositato telematicamente in data 28/05/2025 (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

## QUESITO

Con provvedimento del 26/05/2025, letta la relazione depositata in data 21/05/2025 dal Professionista Delegato (Avv. Marina Vajana), tenuto conto che uno dei due usufruttuari (Sig. L V , titolare del diritto di usufrutto per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ ) è deceduto, a seguito dell'intervenuta espansione del pieno diritto di proprietà su metà dei singoli beni, l'Ill.mo G.E. ha disposto la nomina dello scrivente al fine di *“confermare la congruità del valore originariamente attribuito della procedura esecutiva immobiliare n. 554/18 R.G.Es. agli stessi, ovvero, in caso contrario, calcoli il valore dei singoli lotti oggetto dell'avviso di vendita disposta nel giudizio di divisione endoesecutiva n. 5716/2023 R.G.Es., tenuto conto che per gli stessi l'usufrutto si è ridotto e oggi grava solo su metà degli stessi e non più sull'intero singolo bene”* (cfr provvedimento di nomina del 26/05/2025 in atti).

### Inizio operazioni (sopralluogo)

Preso atto del quesito posto, previo contatti con la Custodia, lo scrivente in data 30/09/2025 alle ore 10:30, ha effettuato il primo sopralluogo presso il fabbricato oggetto di stima sito nel territorio del Comune di Palermo, C.da Ciaculli, Via Francesco Melendez n. 41. In detto giorno (30/09/2025) sui luoghi sono presenti:

- Avv. Valentina Guarino, per la Custodia;
- Sig.ra L R , n.q. di comproprietaria;

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando il fabbricato oggetto di stima (sia internamente che esternamente), prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di rilievi, misurazioni e fotografie che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale a mezzo trasmissione telematica (PCT), in ottemperanza al mandato conferito.

### Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, la Sig.ra L R , n.q. di comproprietaria, dichiara di intervenire anche per conto della Sig.ra B G (usufruttuaria) e degli altri comproprietari (L C e L M ). Ancora, si da atto che la Sig.ra L R consente l'accesso all'interno dell'immobile di piano seminterrato identificato come Lotto B (comunicante



con l'immobile identificato come Lotto E) che risulta nella disponibilità dell'usufruttuaria. Successivamente, si accede all'interno dell'immobile di 3°P. (appartamento), identificato come Lotto D, che risulta in atto disabitato. Al riguardo la Sig.ra L R dichiara che il detto immobile era abitato (giusto contratto di locazione) dai Sigg. C e L , che hanno rilasciato l'immobile nel mese di Agosto 2025, rimanendo morosi di n. 8 mensilità. Per quanto sopra la Sig.ra L R si è riservata di trasmettere la risoluzione del relativo contratto.

Proseguendo con le operazioni peritali, si dà atto che l'altro appartamento posto a 3°P., identificato come Lotto E, risulta abitato dalla Sig.ra T (come comunicato dalla Sig.ra L R ), in forza di contratto già consegnato alla Custodia in sede di primo accesso. Al riguardo la Sig.ra L R comunica che la Sig.ra T ha regolarmente corrisposto il canone di locazione (pari a € 450,00/mese) alla Sig.ra B G (usufruttuaria) sino al mese di Ottobre 2025. Ancora, informati della presenza di un soggetto agli arresti domiciliari all'interno della suddetta u.i., lo scrivente, concordemente ai presenti, non ritiene necessario effettuare l'accesso, e per la relativa valutazione si baserà sulla documentazione già prodotta e sulle informazioni acquisite dall'esterno.

Si prosegue con la visione dell'immobile individuato come Lotto C, per il quale la Sig.ra L R dichiara che lo stesso trovasi nella disponibilità della Sig.ra B G (usufruttuaria), che di fatto vi abita quando si trova a Palermo.

Le operazioni proseguono con la visione dell'immobile individuato come Lotto A, per il quale la Sig.ra L R dichiara che lo stesso trovasi abitato dai Sigg. S / F , giusto contratto di locazione stipulato con il Sig. L V , cui in seguito alla morte di quest'ultimo, è stato stipulato con la Sig.ra B G per un canone di € 450,00 / mese. Per quanto sopra la Sig.ra L R si è riservata di trasmettere il relativo contratto, precisando altresì che i Sigg. S / F hanno regolarmente corrisposto il canone di locazione (pari a € 450,00/mese) alla Sig.ra B G (usufruttuaria) sino al mese di Settembre 2025.

Infine, si accede all'interno dell'immobile individuato come Lotto B, all'interno del quale trovasi il Sig. L P che dichiara di abitarlo e lo stesso si rifiuta di sottoscrivere il relativo verbale di sopralluogo. Relativamente ai magazzini di piano seminterrato si precisa che la Sig.ra L R non trova le chiavi e pertanto gli stessi sono stati individuati dallo scrivente solo esternamente e per la valutazione ci si baserà sulla documentazione fotografica già prodotta con l'elaborato peritale in atti.

**N.B. Per quanto sopra si rimanda all'allegato verbale di sopralluogo - primo accesso, redatto dal custode e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti (in atti ed alla presente in copia allegato).**

## PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente ritiene doveroso precisare che il compendio immobiliare oggetto della presente risulta costituito da un fabbricato di civile abitazione sito in Palermo, in C.da Ciaculli, in Via Francesco Melendez n. 41, identificato catastalmente nel Fg. 108, Part.IIe 1844/2-3-4-5-6. Nello specifico il suddetto fabbricato, in seno alla procedura esecutiva iscritta al n. 554/2018 R.G.Es. del Tribunale di Palermo, è stato

suddiviso, dal precedente Esperto Stimatore (Arch. Alessia Franzella), in N. 5 lotti denominati A-B-C-D-E e precisamente:

- **Lotto A:** Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 1°P. (in corso di costruzione), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.Illa 1844/2.
- **Lotto B:** Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 1°P., iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.Illa 1844/3 (catg. A/2).
- **Lotto C:** Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un appartamento a 2°P., iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.Illa 1844/4 (catg. A/2).
- **Lotto D:** Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 3°P., iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.Illa 1844/5 (catg. A/2).
- **Lotto E:** Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 3°P.(in corso di costruzione), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.Illa 1844/6.

I suddetti beni sono pervenuti al Sig. L P (debitore esecutato per la procedura esecutiva n. 554/2018 R.G.Es.) per la **quota di ¼ di nuda proprietà** (come riportato nella perizia di stima a firma dell' Arch. Alessia Franzella e di cui alla tab. riepilogativa redatta dallo scrivente appresso riportata).

| INTESTATARIO | LOTTO A | LOTTO B | LOTTO C | LOTTO D | LOTTO E | DIRITTO                                      |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------------------------------|
| B G          | Sub. 2  | Sub. 3  | Sub. 4  | Sub. 5  | Sub. 6  | Usufr. ½ in regime di comunione con L V      |
| L C          | Sub. 2  | Sub. 3  | Sub. 4  | Sub. 5  | Sub. 6  | Nuda prop. ¼ in regime di comunione dei beni |
| L M          | Sub. 2  | Sub. 3  | Sub. 4  | Sub. 5  | Sub. 6  | Nuda prop. ¼ in regime di comunione dei beni |
| L F          | Sub. 2  | Sub. 3  | Sub. 4  | Sub. 5  | Sub. 6  | Nuda prop. ¼                                 |
| L R          | Sub. 2  | Sub. 3  | Sub. 4  | Sub. 5  | Sub. 6  | Nuda prop. ¼                                 |
| L V          | Sub. 2  | Sub. 3  | Sub. 4  | Sub. 5  | Sub. 6  | Usufr. ½ in regime di comunione con B G      |

Ancora, giova evidenziare che espletate le operazioni peritali, sulla scorta della perizia di stima (redatta dal precedente Esperto Stimatore Arch. Alessia Franzella), l'Avv. Marina Vajana, n.q. di Custode e Delegato del compendio de quo, con avviso del 15/04/2025 ha fissato (per il giorno 13/06/2025) il quarto tentativo di vendita dei suddetti immobili (Lotto A-B-C-D-E), **tutti gravati da usufrutto a favore dei coniugi B G e L V**. Cionondimeno, nelle more, da ulteriori accertamenti effettuati, è emerso



che uno dei due usufruttuari, **Sig. L V**, **titolare del diritto di usufrutto per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso, e deceduto** (cfr nota redatta dal professionista delegato in data 21/05/2025, in atti).

Per quanto sopra esposto, sulla scorta della relazione sopra menzionata, ritenendo necessario sospendere la vendita fissata per il 13/06/2025, nonché nominare un nuovo esperto stimatore, l'Ill.mo G.E. ha disposto la nomina dello scrivente Ing. Salvatore Vivirito, affinché, a seguito dell'intervenuta espansione del pieno diritto di proprietà su metà dei singoli beni, confermi la congruità del valore (originariamente attribuito) della procedura esecutiva immobiliare n. 554/18 R.G.Es., ovvero, in caso contrario, calcoli il valore dei singoli lotti oggetto dell'avviso di vendita disposta nel giudizio di divisione endoesecutiva n. 5716/2023 R.G.Es., tenuto conto che per gli stessi l'usufrutto si è ridotto e oggi grava solo su metà degli stessi e non più sull'intero singolo bene (cfr provvedimento del 26/05/2025, in atti).

In seguito a quanto sopra esposto, tenuto conto del riespandersi del diritto del nudo proprietario che in seguito alla morte di un usufruttuario acquisisce la piena proprietà, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. procederà preliminarmente alla verifica della congruità del valore già attribuito ai Lotti A-B-C-D-E (di cui alla procedura esecutiva n. 554/2018 R.G.Es.), così come indicato nell'avviso di vendita (il cui valore calcolato dal precedente Esperto Stimatore è riferito alla nuda proprietà), aggiornando consequenzialmente i valori delle singole quote, atteso che, come detto, per effetto dell'intervenuto decesso del Sig. L V (titolare del diritto di usufrutto per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ ), tutti i nudi proprietari hanno riacquisito la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  di tutti i beni oggetto di vendita.

## DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AL QUESITO POSTO DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 26/05/2025

**QUESITO: Confermare la congruità del valore originariamente attribuito della procedura esecutiva immobiliare n. 554/18 R.G.Es., ovvero, in caso contrario, calcoli il valore dei singoli lotti oggetto dell'avviso di vendita disposta nel giudizio di divisione endoesecutiva n. 5716/2023 R.G.Es., tenuto conto che per gli stessi l'usufrutto si è ridotto e oggi grava solo su metà degli stessi e non più sull'intero singolo bene.**

Preliminarmente, al fine di verificare la richiesta congruità, lo scrivente, sulla scorta della documentazione acquisita, tenuto conto degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto, procederà con la descrizione sintetica degli immobili in oggetto (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

### Individuazione e ubicazione dell'immobile

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Palermo, in Via Francesco Melendez n. 41, nella contrada denominata Ciaculli (cfr foto Google Earth con ubicazione del sito). Posto nella zona esterna e periferica del centro abitato, trattasi di un immobile indipendente a quattro elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo e terzo piano), con corte esterna di pertinenza (lato Nord).

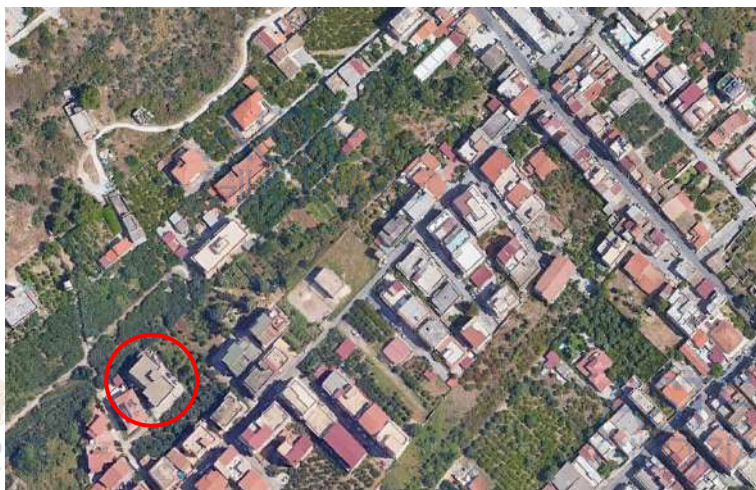
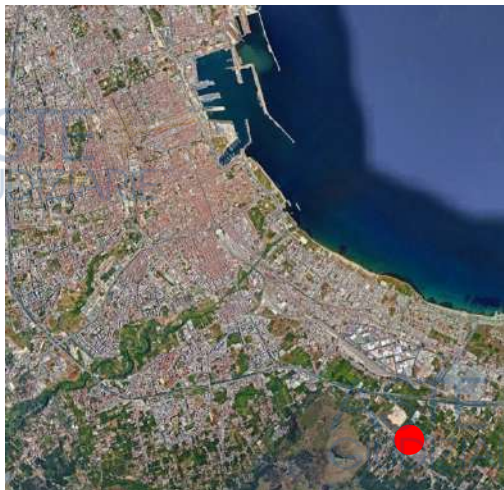


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.079725° Long. 13.395812°

**Descrizione quartiere-zona:** Il quartiere Ciaculli è una località del Comune di Palermo che conserva le caratteristiche della tipica borgata di campagna. Si trova alle porte della città e conta circa 9.550 abitanti. Rientra nella II Circoscrizione ed insieme alla frazione di Croceverde-Giardina forma la nona Unità di primo livello di Palermo. Ciaculli è collocata a sud-est di Palermo, separata a nord dall'Autostrada A19 e dalla zona industriale Brancaccio, è confinante a est con la piccola borgata di Croceverde-Giardina. A sud viene toccata dalle falde del Monte Grifone e a sud-est confina con Gibilrossa, località del comune di Misilmeri. Non distante in direzione nord-est l'area agricola della borgata confina con il territorio





comunale della cittadina di Villabate. Ciaculli è composta prevalentemente da edilizia residenziale e rurale, ed è una delle aree di verde agricolo dell'Area metropolitana di Palermo, immersa nella Conca d'oro.. Ciaculli conserva esempi di edilizia contadina e tra le sue contrade non sono pochi i vecchi casali o bagli di grandi proprietari terrieri del 700 e dell'800. Molti sono anche i vecchi magazzini risalenti alla fine Ottocento, usati come depositi per gli strumenti da campagna, questi magazzini o Malaseni così chiamati in siciliano possiedono un caratteristico tetto ricoperto di tegole. Negli anni ottanta molti agrumeti furono distrutti per fare spazio all'edilizia popolare, con la conseguente crescita della popolazione della borgata. Nella parte alta (quella sud-est) della frazione rimangono ancora intatte le vecchie abitazioni degli originari residenti, ed i giardini coltivati rigorosamente ad agrumi adiacenti alle case.

### Estensione e Consistenza

Costituito come detto da quattro elev. f.t. (piano terra, primo, secondo e terzo piano), il fabbricato de quo si presenta con i prospetti in tutto e per tutto grezzi e privi di finitura, già interessati da pregressi interventi di messa in sicurezza, risultando complessivamente, allo stato attuale, in **mediocri - scarse condizioni di conservazione e manutenzione** (cfr foto 1-2-3-4-5-6).



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06 (portone d'ingresso)

Al fine di rispondere al quesito posto, sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto, lo scrivente procederà a descrivere i singoli lotti (così come individuati dal precedente Esperto Stimatore/C.T.U), in relazione all'attuale stato attuale dei luoghi rilevato, il tutto propedeutico per la consequenziale verifica della congruità dei valori già attribuiti agli stessi.

- **Lotto A:** Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 1°P. (in corso di costruzione), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.lla 1844/2.

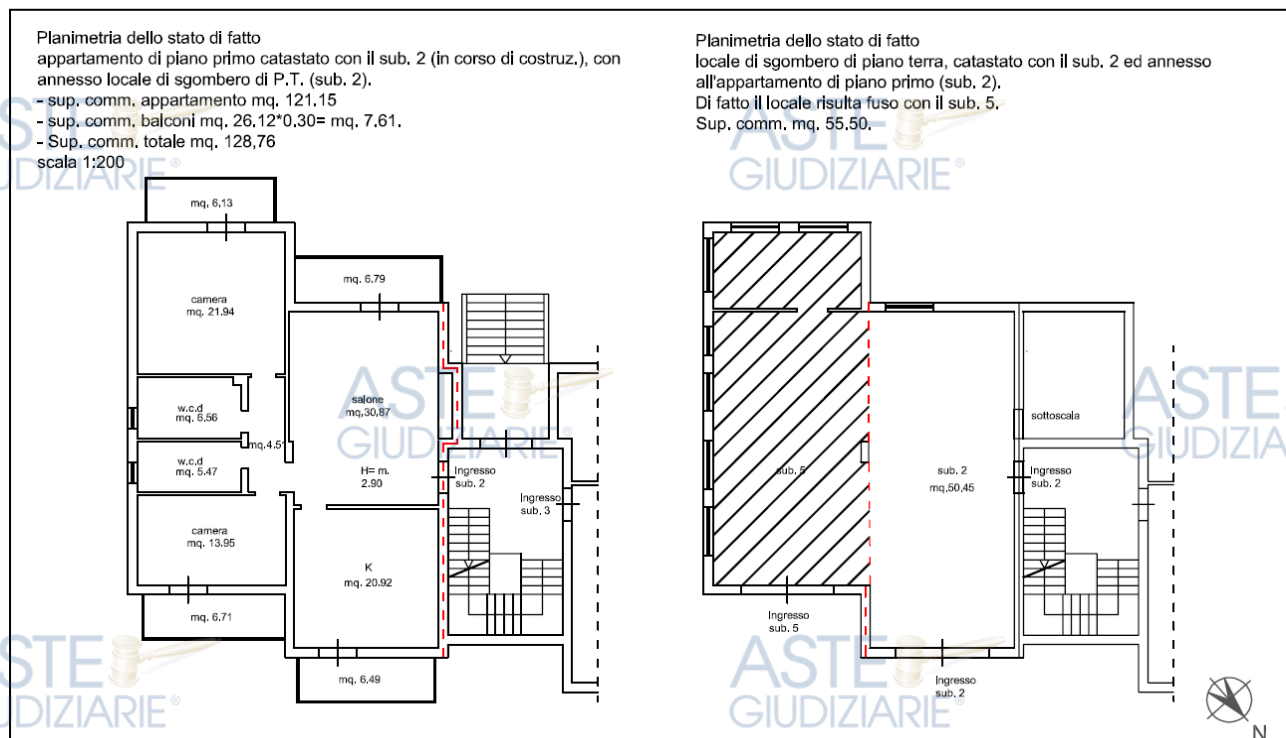
Trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento), posto al primo piano, a dx entrando dal portone d'ingresso del fabbricato che immette all'interno dell'androne comune, con ivi ubicato il corpo scala che conduce ai vari piani, con locale di sgombero a piano terra. L'appartamento risulta internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: ampio salone, due servizi igienici (W.C.D.), cucina e due camere, oltre ai balconi di cui due prospicienti il lato Nord e due il lato Sud (cfr elaborato grafico appresso riportato). Al riguardo si precisa sin da subito che non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento de quo e lo stesso è stato visionato dallo scrivente solo dalla soglia della porta di ingresso. Cionondimeno, sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto e per quanto desumibile dalle fotografie effettuate ed alla presente allegate (foto 7-8), lo scrivente precisa che l'u.i. in oggetto (appartamento di 1°P.), allo stato attuale, si presenta completa e rifinita, risultando complessivamente in **buone-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** (analogamente a quanto riportato dal precedente Esperto Stimatore).



Foto 07 (Sub. 2 - 1°P.)



Foto 08 (Sub. 2 - 1°P.)



Rilievo stato dei luoghi in atto

**N.B.:** Sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto, lo scrivente precisa che il rilievo eseguito dal precedente Esperto Stimatore risulta congruo-corretto in relazione all'attuale stato dei luoghi. Al riguardo si precisa che l'appartamento posto a 1°P. ed il locale di sgombero a P.T. risultano catastalmente identificati con il Sub. 2 , con la categoria F/3 (immobile in corso di costruzione). Cionondimeno, l'appartamento si presenta di fatto completo e rifinito, mentre il locale di sgombero a piano terra risulta grezzo e privo di finiture, nonché fuso con il limitrofo sub. 5 (come appresso ulteriormente precisato).



Con l'appartamento di primo piano sopra indicato risulta catastalmente annessa anche l'u.i. di piano terra, destinata a magazzino - locale di sgombero, cui vi si accede (internamente) dal vano scala, a mezzo di un portone (foto 9), oltre che da un ampio accesso carrabile munito di saracinesca dalla corte esterna comune (lato Nord). Al riguardo si precisa sin da subito che non è stato possibile accedere all'interno dell'u.i. di piano terra (locale di sgombero) in quanto in occasione del sopralluogo la Sig. L. si trovava sprovvista delle relative chiavi (come dalla stessa dichiarato e di cui al relativo verbale). Cionondimeno, richiamando il contenuto dell'elaborato peritale redatto dal precedente Esperto Stimatore,



Foto 09 (ingresso Sub. 2 - P.T.)

ed in particolare la relativa documentazione fotografica appresso riportata, si evince che il detto locale di sgombero si presenta internamente in tutto e per tutto grezzo e privo di finiture, risultando, complessivamente in **scarse condizioni di conservazione e manutenzione.**



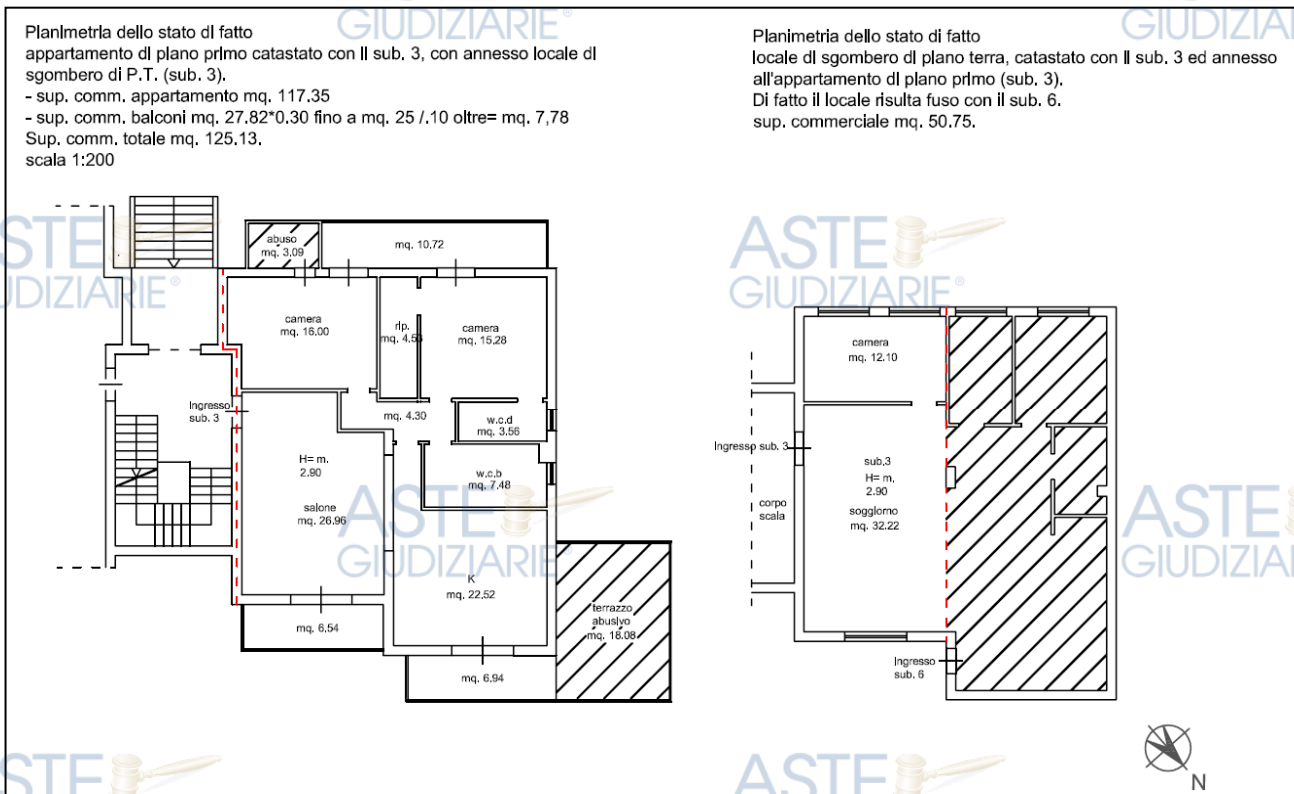
Foto allegate alla perizia dell'Arch. Franzella

- **Lotto B: Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 1°P., iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.lla 1844/3 (catg. A/2).**

Trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento), posto al primo piano, a sx entrando dal portone d'ingresso del fabbricato che immette all'interno dell'androne comune, con ivi ubicato il corpo scala che conduce ai vari piani, con locale di sgombero a piano terra. L'appartamento risulta internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: salone, due servizi igienici (W.C.D. e W.C.B.), ampia cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto (di cui una con annesso ampliamento sul balcone), oltre ai balconi (esposti a Nord e a Sud) ed una terrazza adiacente la cucina. Richiamando il contenuto dell'elaborato peritale redatto dal precedente Esperto Stimatore, sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto e per quanto desumibile dalle fotografie effettuate ed alla presente allegate (foto 10-14), lo scrivente precisa che l'u.i. in oggetto (appartamento di 1°P.), allo stato attuale, si presenta completa e rifinita, risultando complessivamente in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** (analogamente a quanto riportato dal precedente Esperto Stimatore).

Con l'appartamento di primo piano (sopra indicato) risulta catastalmente annessa anche l'u.i. di piano terra, cui vi si accede (internamente) dal vano scala, a mezzo di un portone. Trattasi di un immobile verosimilmente adibito a locale di sgombero (nella sua originaria consistenza), allo stato attuale arredato ed annesso al limitrofo Sub. 6 (individuato come Lotto E) con il quale forma di fatto una ulteriore unità

abitativa (foto 15-18). Per quanto sopra, richiamando il contenuto dell'elaborato peritale redatto dal precedente Esperto Stimatore, sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto e per quanto desumibile dalle fotografie effettuate ed alla presente allegate, lo scrivente precisa che l'u.i. in oggetto (P.T.), allo stato attuale, si presenta completa e rifinita, risultando complessivamente in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** (analogamente a quanto riportato dal precedente Esperto Stimatore).



Rilievo stato dei luoghi in atto

N.B.: Sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto, lo scrivente precisa che il rilievo eseguito dal precedente Esperto Stimatore risulta congruo-corretto in relazione all'attuale stato dei luoghi.



Foto 10 (Sub. 3 - 1°P.)

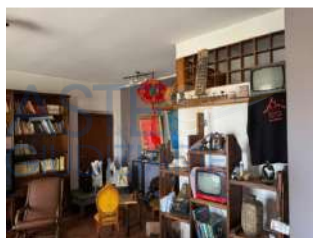


Foto 11 (Sub. 3 - 1°P.)



Foto 12 (Sub. 3 - 1°P.)



Foto 14 (Sub. 3 - 1°P.)



Foto 15 (Sub. 3 - P.T.)



Foto 16 (Sub. 3 - P.T.)



Foto 17 (Sub. 3 - P.T.)



Foto 18 (Sub. 3 - P.T.)



- **Lotto C:** Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un appartamento a 2°P., iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo , Fg. 103, Part.IIa 1844/4 (catg. A/2).

Trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento), posto al secondo piano, munito di due accessi indipendenti, internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: ampio salone, due servizi igienici (W.C.D. e W.C.B.), ampia zona cucina-pranzo, disimpegno, cinque camere, oltre a quattro balconi (lato Nord) e tre balconi, di cui uno lungo (lato Sud). Richiamando il contenuto dell'elaborato peritale redatto dal precedente Esperto Stimatore, sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto e per quanto desumibile dalle fotografie effettuate ed alla presente allegate (foto 19-20), lo scrivente precisa che l'u.i. in oggetto (appartamento di 2°P.), allo stato attuale, si presenta completa e rifinita, risultando complessivamente in **buone-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** (analogamente a quanto riportato dal precedente Esperto Stimatore).

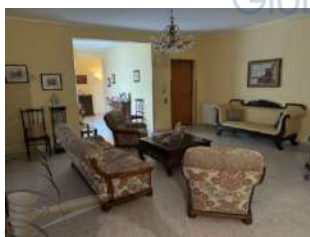
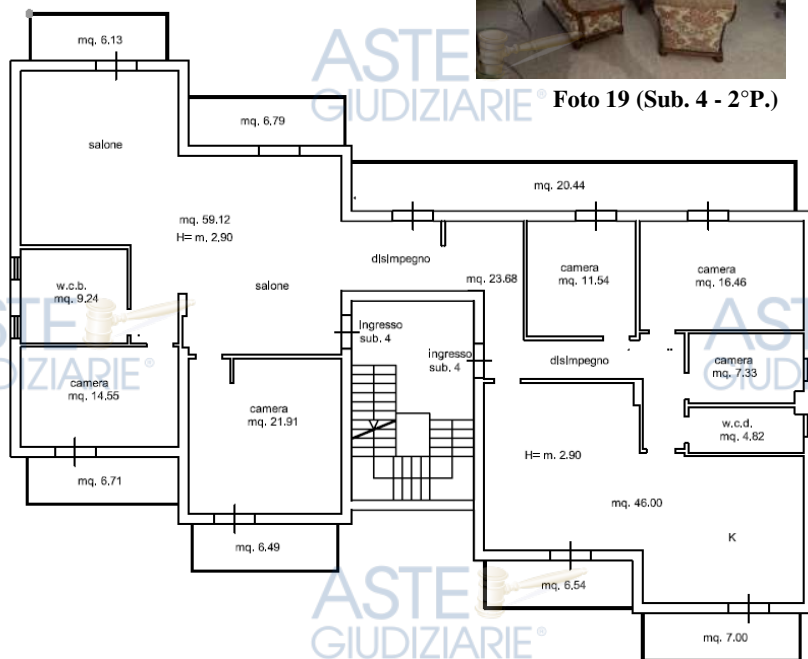


Foto 19 (Sub. 4 - 2°P.)

Planimetria dello stato di fatto  
appartamento di piano secondo catastato con il sub. 4.  
- sup. comm. appartamento mq. 273,00.  
- sup. comm. balconi mq. 60,01\*0,30= mq. 11,01.  
sup. comm. totale mq. 284,00.  
scala 1:200



Rilievo stato dei luoghi in atto

**N.B.:** Sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto, lo scrivente precisa che il rilievo eseguito dal precedente Esperto Stimatore risulta congruo-corretto in relazione all'attuale stato dei luoghi.

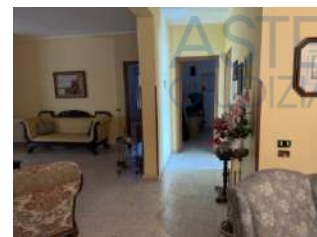


Foto 20 (Sub. 4 - 2°P.)



Foto 21 (Sub. 4 - 2°P.)



Foto 22 (Sub. 4 - 2°P.)



Foto 23 (Sub. 4 - 2°P.)



Foto 24 (Sub. 4 - 2°P.)



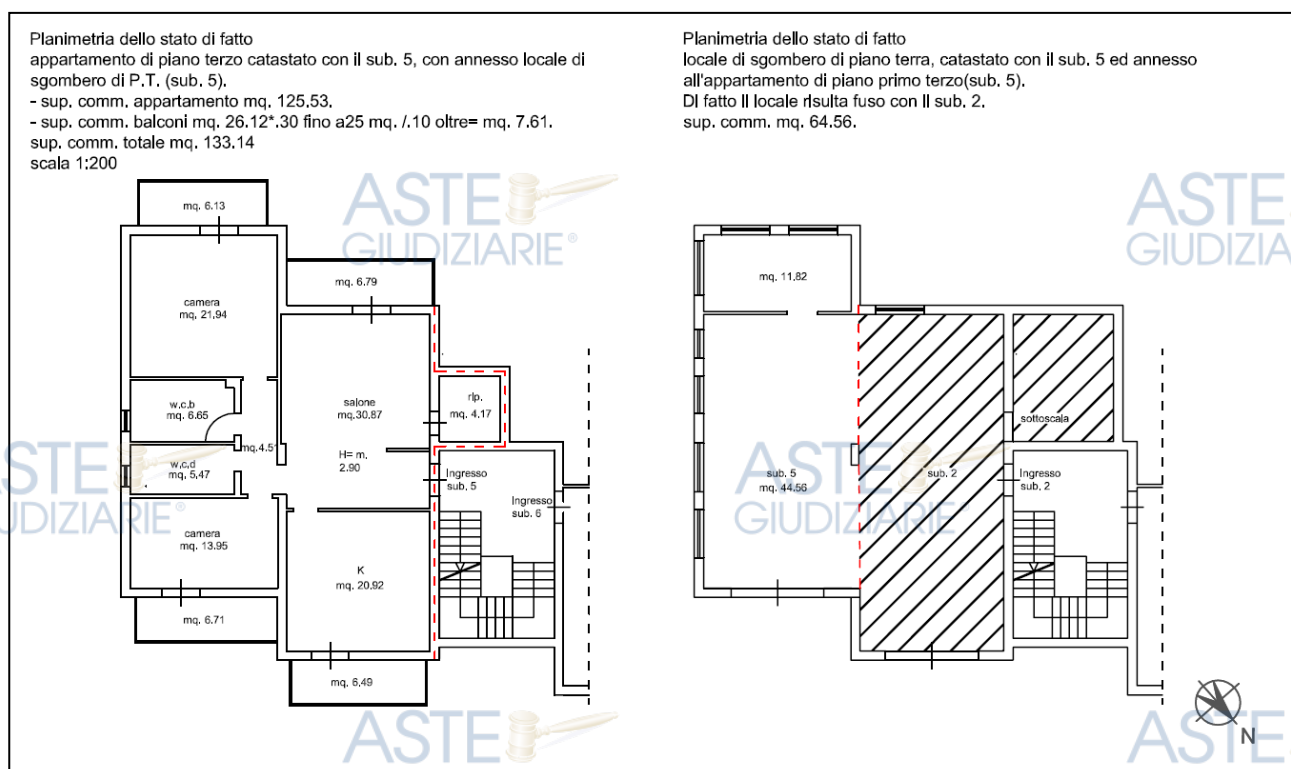
Foto 25 (Sub. 4 - 2°P.)



Foto 26 (Sub. 4 - 2°P.)

- **Lotto D:** Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 3°P., iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.Illa 1844/5 (catg. A/2).

Trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento), posto al terzo piano, a sx salendo le scale, internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: salone, cucina-pranzo, due servizi igienici (W.C.D. e W.C.B.) e due camere da letto oltre a quattro balconi (due esposti a Nord e due esposti a Sud). Richiamando il contenuto dell'elaborato peritale redatto dal precedente Esperto Stimatore, sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto e per quanto desumibile dalle fotografie effettuate ed alla presente allegate (foto 27-35), lo scrivente precisa che l'u.i. in oggetto (appartamento di 3°P.), allo stato attuale, si presenta vuota e non utilizzata dal mese di Agosto 2025 (come comunicato insede di sopralluogo), risultando complessivamente in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** (analogamente a quanto riportato dal precedente Esperto Stimatore).



**Rilievo stato dei luoghi in atto**

**N.B.:** Sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto, lo scrivente precisa che il rilievo eseguito dal precedente Esperto Stimatore risulta congruo-corretto in relazione all'attuale stato dei luoghi. Al riguardo si precisa che l'appartamento posto a 3°P. ed il locale di sgombero a P.T. risultano catastalmente identificati con il Sub. 5, con la categoria A/2 (abitazione). Ancora, si precisa che il locale di sgombero a piano terra risulta grezzo e privo di finiture, nonché fuso con il limitrofo sub. 2 (come appreso ulteriormente precisato).



**Foto 27 (Sub. 5 - 3°P.)**



**Foto 28 (Sub. 5 - 3°P.)**



**Foto 29 (Sub. 5 - 3°P.)**



**Foto 30 (Sub. 5 - 3°P.)**





Foto 31 (Sub. 5 - 3°P.) Foto 32 (Sub. 5 - 3°P.) Foto 33 (Sub. 5 - 3°P.) Foto 34 (Sub. 5 - 3°P.) Foto 35 (Sub. 5 - 3°P.)

Con l'appartamento di terzo piano sopra indicato risulta catastalmente annessa anche l'u.i. di piano terra, destinata a magazzino - locale di sgombero, cui vi si accede (internamente) dal vano scala (attraversando il limitrofo ed annesso sub. 2), oltre che da un ampio accesso carrabile munito di saracinesca (foto 36) dalla corte esterna comune (lato Nord). Al riguardo si precisa sin da subito che non è stato possibile accedere all'interno dell'u.i. di piano terra (locale di sgombero) in quanto in occasione del sopralluogo la Sig. L si trovava sprovvista delle relative chiavi (come dalla stessa dichiarato e di cui al relativo verbale). Cionondimeno, richiamando



Foto 36

il contenuto dell'elaborato peritale redatto dal precedente Esperto Stimatore, ed in particolare la relativa documentazione fotografica appresso riportata, si evince che il detto locale di sgombero si presenta internamente in tutto e per tutto

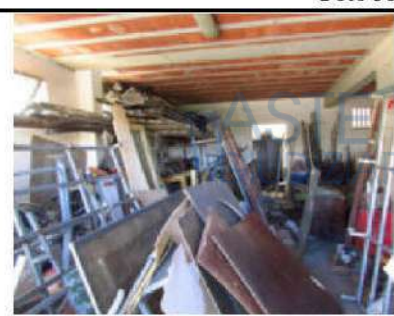


Foto allegate alla perizia dell'Arch. Franzella

grezzo e privo di finiture, risultando, complessivamente in **scarse condizioni di conservazione e manutenzione**.

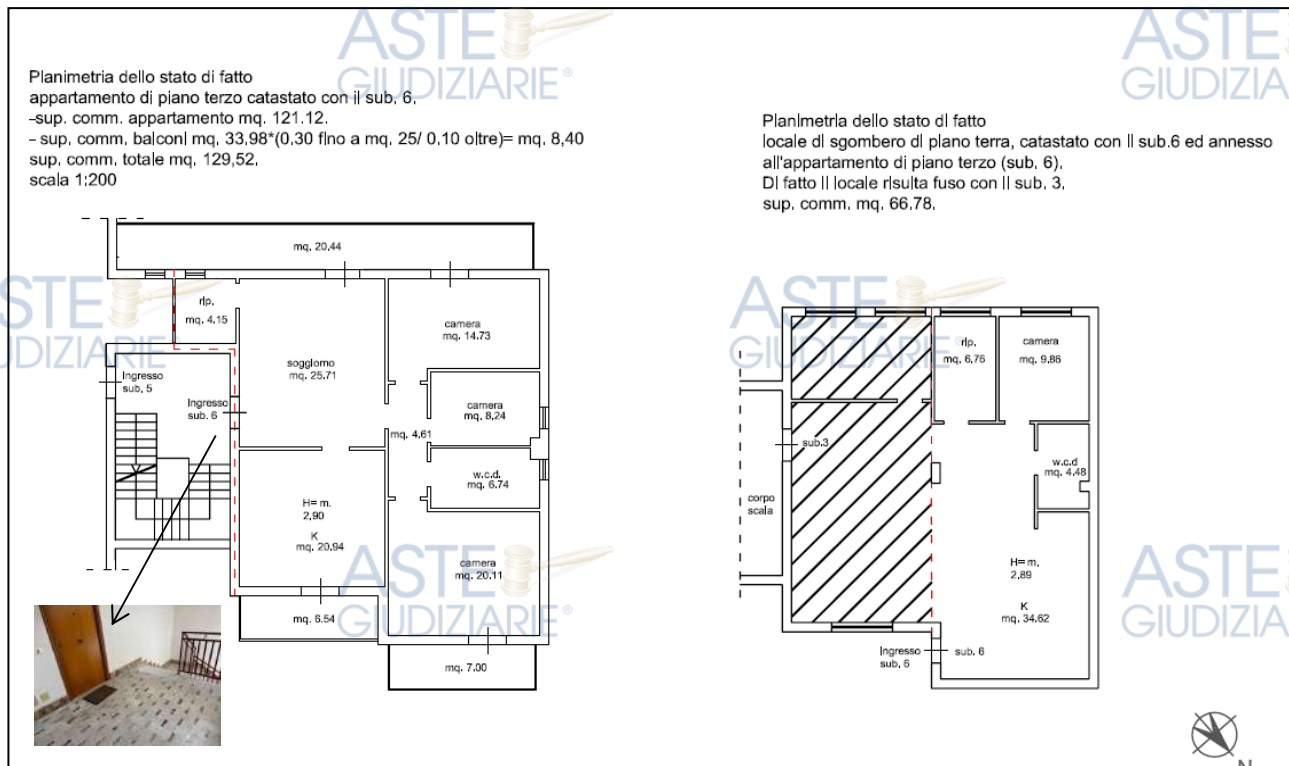
- **Lotto E: Immobile sito in Palermo, Via Francesco Melendez n. 41 (C.da Ciaculli) composto da un locale di sgombero a P.T. ed un appartamento a 3°P. (in corso di costruzione), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Fg. 103, Part.lla 1844/6.**

Trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento), posto al terzo piano, a dx salendo le scale, internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: soggiorno-salone, cucina-pranzo, un servizio igienico (W.C.D.), un ripostiglio e tre camere, oltre ai due balconi lato Nord ed un balcone lungo lato Sud (cfr elaborato grafico appresso riportato). Al riguardo si precisa sin da subito che non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento de quo in quanto all'interno trovatisi una persona agli arresti domiciliari (come comunicato in occasione del sopralluogo svolto). Cionondimeno, sulla scorta degli accertamenti eseguiti, tenuto conto di quanto



Foto allegate alla perizia dell'Arch. Franzella

espressamente riportato nella perizia redatta dal precedente Esperto Stimatore, trattasi di immobile sostanzialmente analogo (per tipologia e consistenza) ai precedenti, lo scrivente precisa che l'u.i. in oggetto (appartamento di 3°P.), allo stato attuale, si presenta completa e rifinita, risultando complessivamente in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** (analogamente a quanto riportato dal precedente Esperto Stimatore).



Rilievo stato dei luoghi in atto

N.B.: Sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto, lo scrivente precisa che il rilievo eseguito dal precedente Esperto Stimatore risulta congruo-corretto in relazione all'attuale stato dei luoghi. Al riguardo si precisa che l'appartamento posto a 3°P. ed il locale di sgombero a P.T. risultano catastalmente identificati con il Sub. 6 , con la categoria F/3 (immobile in corso di costruzione). Cionondimeno, l'appartamento si presenta di fatto completo e rifinito (come desumibile dalle foto prodotte), mentre il locale di sgombero a piano terra risulta arredato ed annesso al limitrofo sub. 3, con il quale forma una unità abitativa. (come appresso ulteriormente precisato).

Con l'appartamento di primo piano (sopra indicato) risulta catastalmente annessa anche l'u.i. di piano terra, cui vi si accede (internamente) dal vano scala (attraversando il limitrofo ed annesso sub. 3), oltre che da un portone esterno prospiciente la corte comune (lato Nord). Trattasi di un immobile verosimilmente adibito a locale di sgombero (nella sua originaria consistenza), allo stato attuale arredato ed annesso al limitrofo Sub. 3 (individuato come Lotto B) con il quale forma di fatto una ulteriore unità abitativa (foto 37-42). Per quanto sopra, richiamando il contenuto dell'elaborato peritale redatto dal precedente Esperto Stimatore, sulla scorta degli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto e per quanto desumibile dalle fotografie effettuate ed alla presente allegate, lo scrivente precisa che l'u.i. in oggetto (P.T.), allo stato attuale, si presenta



Foto 37 (Sub. 6 - P.T.)



Foto 38 (Sub. 6 - P.T.)



completa e rifinita, risultando complessivamente in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** (analogamente a quanto riportato dal precedente Esperto Stimatore).



Foto 39 (Sub. 6 - P.T.)



Foto 40 (Sub. 6 - P.T.)



Foto 41 (Sub. 6 - P.T.)



Foto 42 (Sub. 6 - P.T.)

N.B.: Fanno parte degli immobili sopra individuati e descritti (LOTTO A-B-C-D-E) e formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile dell'intero edificio in cui si trovano, le parti costitutive dello stesso, meglio espresse nelle disposizioni di legge (Parti comuni dell'edificio - art. 1117 C.C.).

#### Stato di possesso

Sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto di quanto espressamente indicato nella nota ricevuta in data 01/07/2025 dal Delegato e Custode Giudiziario, lo scrivente precisa che gli immobili oggetto della presenta, allo stato attuale, risultano in parte in uso a soggetti terzi in forza dei relativi contratti di locazione già acquisiti in atti (come appresso dettagliatamente riportato).

- **Lotto A: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 1°P. - Fg. 103, Part.Illa 1844/2 (catg. F/3).**

Allo stato attuale l'appartamento di primo piano (sub.2) trovasi in uso ai Sigg. S /F che vi abitano giusto contratto di locazione stipulato in data 26/04/2021, reg.to il 29/04/2021, per un canone di locazione di € 450,00/mese, in favore del Sig. L V, usufruttuario (deceduto). Al riguardo si precisa che in seguito alla morte del Sig. L V, è stato redatto un altro contratto in favore della Sig.ra B G (usufruttuaria), come dichiarato dalla Sig.ra L R in occasione del sopralluogo svolto, la quale si è riservata di trasmettere il relativo contratto alla Custodia, precisando che il suddetto canone di locazione è stato regolarmente corrisposto sino al mese di Settembre 2025 (cfr verbale di sopralluogo alla presente allegato).

N.B.: Come precisato nella nota ricevuta dal Custode, si evidenzia che il contratto del 26/04/2021 veniva riportato erroneamente l'immobile individuato catastalmente con il sub. 3, al posto del sub. 2.

- **Lotto B: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 1°P., Fg. 103, Part.Illa 1844/3 (catg. A/2).**

Allo stato attuale l'appartamento di 1°P. risulta in uso al Sig. L P, che vi abita (cfr verbale di sopralluogo alla presente allegato). Relativamente all'u.i. di piano terra la stessa risulta in uso all'usufruttuaria Sig.ra B G (come dichiarato dalla Sig.ra L R in occasione del sopralluogo svolto e di cui al relativo verbale alla presente allegato).

- **Lotto C: Appartamento a 2°P., Fg. 103, Part.Illa 1844/4 (catg. A/2).**

Allo stato attuale l'appartamento di 2°P. risulta nella disponibilità della Sig.ra B G (usufruttuaria), che di fatto vi abita quando si trova a Palermo (come dichiarato dalla Sig.ra L R).

R in occasione del sopralluogo svolto e di cui al relativo verbale alla presente allegato).

• **Lotto D: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 3°P., Fg. 103, Part.Illa 1844/5 (catg. A/2).**

Allo stato attuale l'appartamento di 3°P. risulta vuoto e non abitato. Al riguardo si precisa che il detto immobile era abitato dai Sigg. C / L , giusto contratto di locazione del 26/11/2022, reg.to il 02/12/2022 per un canone di locazione di € 500,00/mese, in favore del Sig. L V , usufruttuario (deceduto), sino al mese di Agosto 2025, come dichiarato dalla Sig.ra L R la quale si è riservata di trasmettere la relativa risoluzione del contratto, precisando che i Sigg. C /L hanno lasciato l'immobile rimanendo morosi di 8 mensilità (cfr verbale di sopralluogo alla presente allegato).

• **Lotto E: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 3°P., Fg. 103, Part.Illa 1844/6 (catg. F/3).**

Allo stato attuale l'appartamento di 3°P. trovasi in suo al Sig. T P che vi abita giusto contratto di locazione stipulato in data 26/09/2019, reg.to il 10/10/2019, per un canone di locazione di € 450,00/mese, in favore del Sig. L V , usufruttuario (deceduto). Al riguardo si precisa che il suddetto canone di locazione è stato regolarmente corrisposto alla Sig.ra B G (usufruttuaria) sino al mese di Ottobre 2025 (come dichiarato dalla Sig.ra L R in occasione del sopralluogo svolto e di cui al relativo verbale alla presente allegato).

Relativamente all'u.i. di piano terra la stessa risulta in uso all'usufruttuaria Sig.ra B G (come dichiarato dalla Sig.ra L R in occasione del sopralluogo svolto e di cui al relativo verbale alla presente allegato).

In seguito a quanto sopra esposto, in ottemperanza a quanto richiesto, lo scrivente procederà al calcolo dell'indennità di occupazione di pertinenza del debitore esecutato (Sig. L P ), con riferimento ai contratti di locazione già acquisiti dalla Custodia (come appresso dettagliatamente riportato e di cui al paragrafo valutazione).

Dati catastali

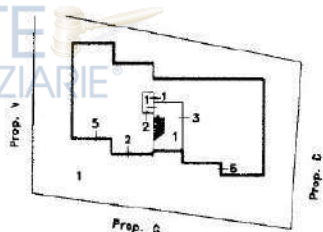
Il fabbricato in oggetto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo nel Fg. 103 - Part.Illa 1844/2-3-4-5-6 in testa a:

- B G (Usufr. ½ in regime di comunione con L V )
- L V (Usufr. ½ in regime di comunione con B G )
- L C (Nuda prop. ¼ in regime di comunione dei beni)
- L M (Nuda prop. ¼ in regime di comunione dei beni)
- L R (Nuda prop. ¼)
- L P **Nuda prop. ¼ (debitore esecutato)**

**Fg. 103 - Part.Illa 1844/2-3-4-5-6**



| N.                                                | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                |
|---------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                 | Rendita           |                                                                                                |
| 1                                                 |                     | 103    | 1844       | 2   |                     |            | F/3       |        |             |                                                      |                   | COSTITUZIONE del 21/02/2001 Prot. n. 81902 in atti del 21/02/2001 COSTITUZIONE (n. 861.1/2001) |
| Indirizzo: VIA FRANCESCO MELENDEZ n. 41 Piano T-1 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| Notifica: Partita: Mod.58 -                       |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| N.                                                | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                |
|                                                   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                 | Rendita           |                                                                                                |
| 1                                                 |                     | 103    | 1844       | 3   | 2                   |            | A/2       | 5      | 6 vani      | Totale: 134 m² Totale: esclusa area scoperta: 177 m² | Euro 325,37       | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                      |
| Indirizzo: VIA FRANCESCO MELENDEZ n. 41 Piano T-1 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| Notifica: Partita: Mod.58 -                       |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| Annotazioni: -classamento e rendita validati      |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| N.                                                | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                |
|                                                   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                 | Rendita           |                                                                                                |
| 1                                                 |                     | 103    | 1844       | 4   | 2                   |            | A/2       | 5      | 9,5 vani    | Totale: 249 m² Totale: esclusa area scoperta: 258 m² | Euro 515,17       | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                      |
| Indirizzo: VIA FRANCESCO MELENDEZ n. 41 Piano T-2 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| Notifica: Partita: Mod.58 -                       |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| Annotazioni: -classamento e rendita validati      |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| N.                                                | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                |
|                                                   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                 | Rendita           |                                                                                                |
| 1                                                 |                     | 103    | 1844       | 5   | 2                   |            | A/2       | 5      | 6,5 vani    | Totale: 144 m² Totale: esclusa area scoperta: 156 m² | Euro 352,48       | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.                      |
| Indirizzo: VIA FRANCESCO MELENDEZ n. 41 Piano T-3 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| Notifica: Partita: Mod.58 -                       |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| Annotazioni: -classamento e rendita validati      |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| N.                                                | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                |
|                                                   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                 | Rendita           |                                                                                                |
| 1                                                 |                     | 103    | 1844       | 6   |                     |            | F/3       |        |             |                                                      |                   | COSTITUZIONE del 21/02/2001 Prot. n. 81903 in atti del 21/02/2001 COSTITUZIONE (n. 861.1/2001) |
| Indirizzo: VIA FRANCESCO MELENDEZ n. 41 Piano T-3 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |
| Notifica: Partita: Mod.58 -                       |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                |



PIANO TERRA



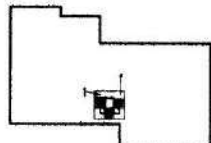
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



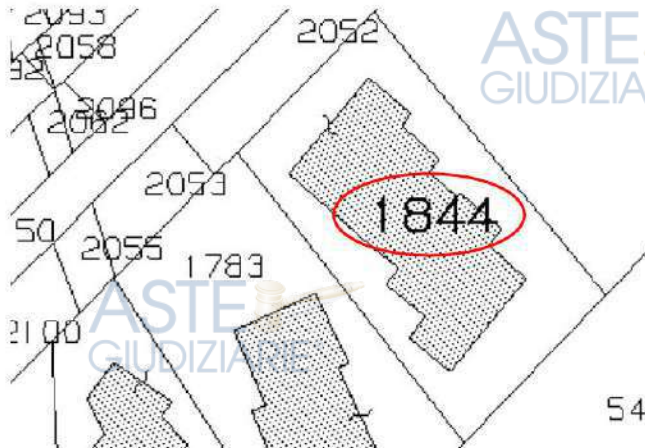
PIANO TERZO



PIANO QUARTO

| PALERMO |      | /                        |  | 103 | 1844     | 33304 | 27/01/2001 |                                                                                  |  |
|---------|------|--------------------------|--|-----|----------|-------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| Numero  | Sub. | UBICAZIONE<br>v.a/piazza |  |     | N. ovico | piano | int.       | DESCRIZIONE                                                                      |  |
| 1844    | 1    | VIA FRANCESCO MELENDEZ   |  |     | 41       | T-1   | /          | BENI NON CENSIBILI (CORTE, LOCALE RISERVA IDRICA, ANDRONE SCALA, LASTRICO SGARE) |  |
| 1844    | 2    | VIA FRANCESCO MELENDEZ   |  |     | 41       | T-1   | /          | IN CORSO DI COSTRUZIONE                                                          |  |
| 1844    | 3    | VIA FRANCESCO MELENDEZ   |  |     | 41       | T-1   | /          | ABITAZIONE                                                                       |  |
| 1844    | 4    | VIA FRANCESCO MELENDEZ   |  |     | 41       | 2     | /          | ABITAZIONE                                                                       |  |
| 1844    | 5    | VIA FRANCESCO MELENDEZ   |  |     | 41       | T-3   | /          | ABITAZIONE                                                                       |  |
| 1844    | 6    | VIA FRANCESCO MELENDEZ   |  |     | 41       | T-3   | /          | IN CORSO DI COSTRUZIONE                                                          |  |

Elenco subalterni



Stralcio foglio di mappa catastale

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali

- **Conformità catastale: SI (parziale)**
- **Planimetria catastale: SI (data 21/02/2001) solo per i sub. 3-4-5**
- **Irregolarità catastali riscontrate: alcuni immobili risultano catastalmente identificati con la catg. F/3 (in corso di costruzione, oltre ad una diversa distribuzione degli ambienti interni (sub. 3) e la realizzazione di alcuni ampliamenti (sub. 3))**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale), previa regolarizzazione e/o accertamento della conformità urbanistica.**

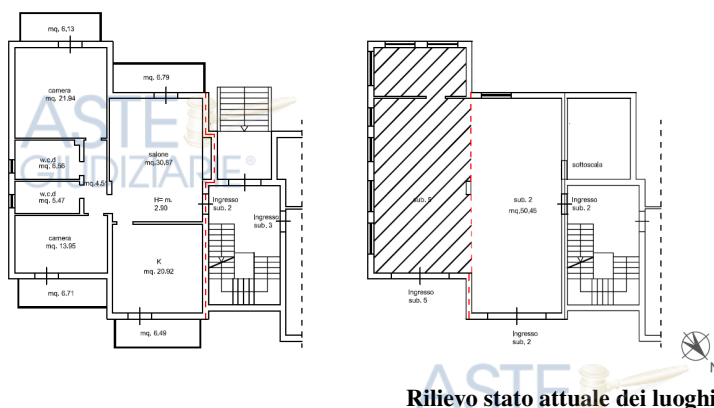
Lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetrie catastali) relativa al fabbricato de quo, rilevando che la stessa risulta complessivamente congrua e/o conforme con lo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune difformità derivanti da una diversa distribuzione degli ambienti interni, in seguito ad interventi susseguites nel tempo che, seppur minimi e/o poco rilevanti, hanno di fatto trasformato l'originaria consistenza (in termini di distribuzione interna) dell'immobile di 2°P. (sub. 3). Analogamente, , si riscontrano alcuni ampliamenti esterni (chiusura di una porzione del balcone e realizzazione di una terrazza esterna). sempre per l'appartamento di 2°P. (sub. 3). Ancora, giova precisare ulteriormente che i sub. 2 e 6 risultano individuati catastalmente con la catg. F/3 (in corso di costruzione), sebbene gli appartamenti risultano finiti e completi.

Per quanto sopra, in relazione all'incarico affidato, tenuto conto della suddivisione del fabbricato in n. 5 lotti separati, al fine di individuare visivamente le principali difformità-incongruità riscontrate, lo scrivente riporta i rilievi (raffiguranti lo stato attuale dei luoghi) e le relative planimetrie castali.

- **Lotto A: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 1°P. - Fg. 103, Part.IIa 1844/2 (catg. F/3).**

Manca la planimetria catastale.

Il locale di sgombero a piano terra risulta fuso con il sub. 5

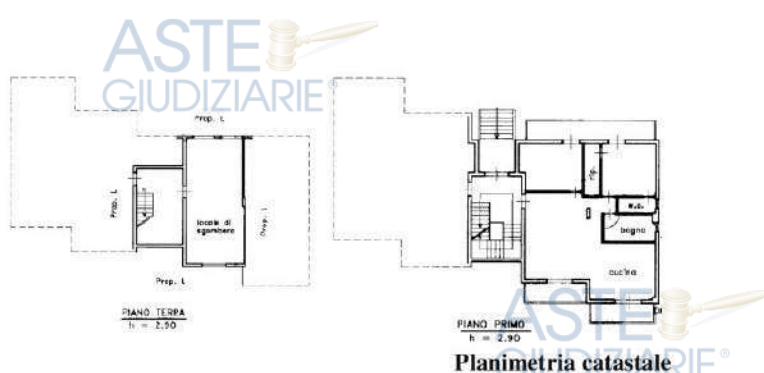


- **Lotto B: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 1°P., Fg. 103, Part.IIa 1844/3 (catg. A/2).**

Il locale di sgombero a piano terra risulta fuso con il sub. 6

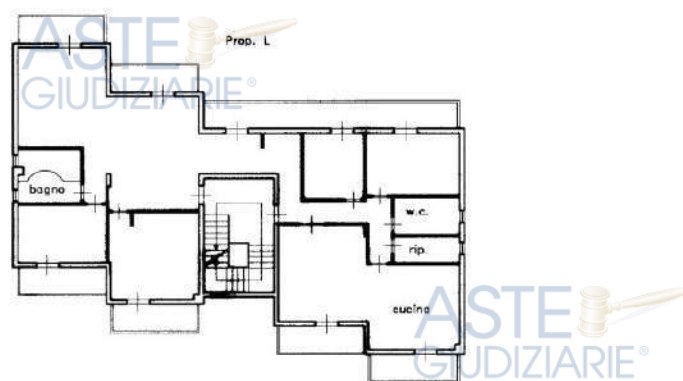
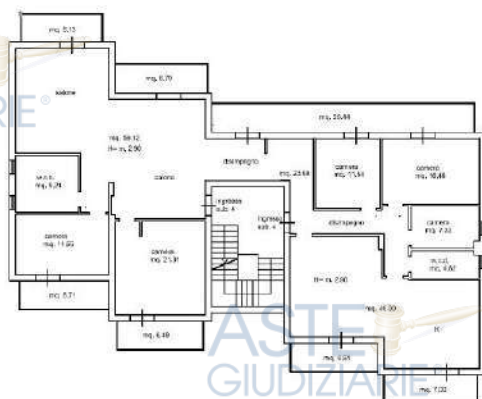
Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale per la presenza di alcune modifiche interne, un ampliamento sul balcone della camera da letto, con realizzazione di apertura su muro perimetrale, oltre alla realizzazione di un terrazzo adiacente al vano cucina.





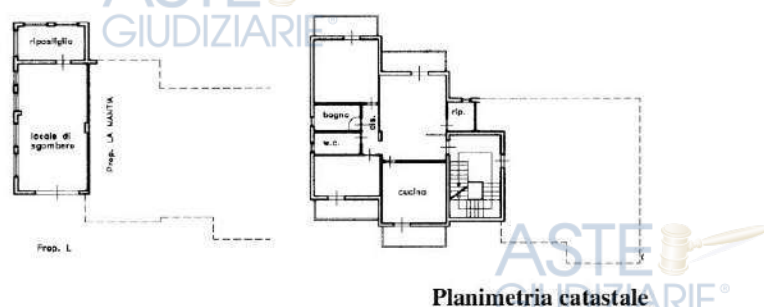
- Lotto C: Appartamento a 2°P., Fg. 103, Part.IIIa 1844/4 (catg. A/2).**

Non si riscontrano difformità catastali.



- Lotto D: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 3°P., Fg. 103, Part.IIIa 1844/5 (catg. A/2).**

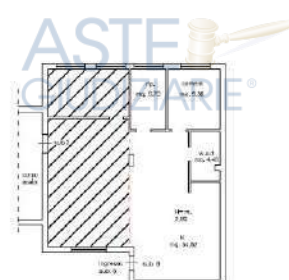
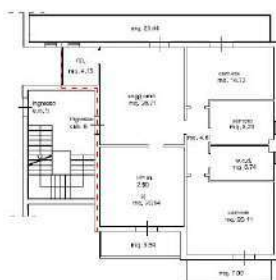
Non si riscontrano difformità catastali.



- Lotto E: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 3°P., Fg. 103, Part.IIIa 1844/6 (catg. F/3).**

Manca la planimetria catastale.

Il locale di sgombero a piano terra risulta fuso con il sub. 3

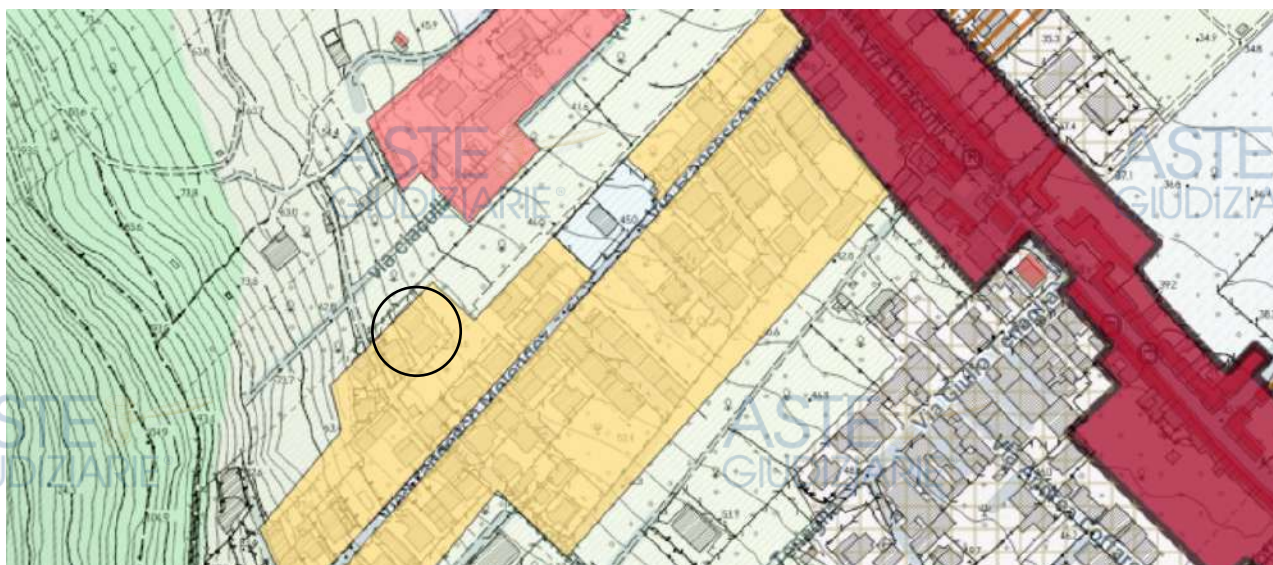


Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: prima metà degli anni 90'**
- **Istanze di sanatoria: 28/03/1995 - prot. 1552-S (Lotto A) - 28/03/1995 prot. 1553-S (Lotto B) - 28/03/1995 prot. 1883-S (Lotto C) - 28/03/1995 prot. 1884-S (Lotto D) - 28/03/1995 prot. 2029-S (Lotto E)**
- **Agibilità/Abitabilità: NO**

Da una attenta disamina della documentazione prodotta ed in particolare degli elaborati peritali redatti dal precedente Esperto Stimatore / C.T.U. per ogni singolo lotto (qui integralmente richiamati), lo scrivente precisa che il fabbricato de quo è stato realizzato nella prima metà degli anni 90' in assenza di regolare titolo autorizzativo e per lo stesso sono state presentate cinque istanze di sanatoria in relazione ai vari piani (come sopra elencate e di cui alla documentazione già prodotta in atti).

Premesso quanto sopra, sulla scorta degli accertamenti eseguiti, richiamando quanto riportato negli elaborati peritali redatti dal precedente Esperto Stimatore / C.T.U. (le cui conclusioni risultano sostanzialmente condivisibili dallo scrivente), si precisa che il fabbricato de quo, allo stato attuale, presenta alcune criticità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, che a fronte di una oggettiva complessità dettata essenzialmente dalla necessità di definire le relative istanze di sanatoria (di fatto mai ultimate), necessita di una regolarizzazione sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale, nel rispetto della normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/2024, L.R. n. 22/2025 e ss.mm.ii), il cui costo complessivo, unitamente ai costi di aggiornamento delle planimetrie catastali (D.O.C.F.A.) ed alla presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), completa di tutti i relativi allegati (in particolare delle dichiarazioni di conformità degli impianti), è stato detratto dal prezzo di stima (come correttamente già indicato dal precedente Esperto Stimatore/C.T.U. con gli elaborati prodotti in atti, i cui importi, inerenti la prospettata regolarizzazione per ogni singolo lotto, si ritengono congrui).

Inquadramento urbanistico

**Zonizzazione - Variante Generale al P.R.G. 2004 - Zonizzazione: B1**

**Descrizione: Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare**



Valutazione dei beni e verifica della congruità dei valori già attribuiti ai vari lotti

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, da una attenta disamina della documentazione prodotta ed in particolare della perizia di stima redatta dal precedente Esperto Stimatore (di cui se ne condividono sostanzialmente le conclusioni in termini di valutazione-stima dei beni pignorati), a parere dello scrivente i valori già attribuiti ai singoli lotti (prezzo base d'asta) di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. 554/18 R.G.Es., risultano complessivamente congrui. Cionondimeno, tenuto conto degli accertamenti eseguiti, esaminato lo stato attuale dei luoghi, in considerazione del periodo già trascorso dalla stima effettuata dal precedente Esperto Stimatore (depositata il 28/01/2021), alla luce di intervenute modifiche dello stato dei luoghi (quali ad esempio la liberazione di un immobile precedentemente in affitto, nonché una conseguenziale modifica, seppur minima, dello stato conservativo), a parere dello scrivente, prudenzialmente, sarebbe opportuno applicare un deprezzamento al valore di stima indicato dal precedente Esperto Stimatore, pari (a corpo) al 15% (come appresso dettagliatamente riportato). Conseguenzialmente, si procederà ad aggiornare i valori delle singole quote, atteso che, come detto, per effetto dell'intervenuto decesso del Sig. La Mantia Vincenzo (titolare del diritto di usufrutto per la quota indivisa di 1/2), tutti i nudi proprietari hanno riacquisito la piena proprietà della quota di 1/2 di tutti i beni oggetto di vendita.

- Lotto A: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 1°P. - Fg. 103, Part.Illa 1844/2 (catg. F/3)**

Prezzo a base d'asta € 91.500,00

A detrarre riduzione (a corpo) del 15% - € 13.725,00

---

**Prezzo a base d'asta aggiornato (Lotto A) € 77.775,00**

- Lotto B: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 1°P., Fg. 103, Part.Illa 1844/3 (catg. A/2)**

Prezzo a base d'asta € 86.800,00

A detrarre riduzione (a corpo) del 15% - € 13.020,00

---

**Prezzo a base d'asta aggiornato (Lotto B) € 73.780,00**

- Lotto C: Appartamento a 2°P., Fg. 103, Part.Illa 1844/4 (catg. A/2)**

Prezzo a base d'asta € 151.000,00

A detrarre riduzione (a corpo) del 15% - € 22.650,00

---

**Prezzo a base d'asta aggiornato (Lotto C) € 128.350,00**

- Lotto D: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 3°P., Fg. 103, Part.Illa 1844/5 (catg. A/2)**

Prezzo a base d'asta € 96.000,00

A detrarre riduzione (a corpo) del 15% - € 14.400,00

---

**Prezzo a base d'asta aggiornato (Lotto D) € 81.600,00**

• **Lotto E: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 3°P., Fg. 103, Part.Illa 1844/6 (catg. F/3)**

Prezzo a base d'asta € 86.500,00

A detrarre riduzione (a corpo) del 15% - € 12.975,00

**Prezzo a base d'asta aggiornato (Lotto E) € 73.525,00**

N.B.: I valori di cui sopra tengono conto di quanto espressamente indicato dal precedente Esperto Stimatore /C.T.U. con le relative perizie di stima redatte per ogni singolo lotto, di cui se ne condividono sostanzialmente le conclusioni ed in particolare i criteri di valutazione-stima adottati, oltre una riduzione (prudenziale) a corpo del 15% applicata dallo scrivente, che tiene conto dell'attuale stato dei luoghi rilevato.

Riepilogo valori aggiornati dei singoli lotti

**Lotto A: Locale di sgombero (P.T.) ed appartamento (1°P.) - Fg. 103, Part.Illa 1844/2**

Prezzo a base d'asta aggiornato € 77.775,00

**Lotto B: Locale di sgombero (P.T.) ed appartamento (1°P.), Fg. 103, Part.Illa 1844/3**

Prezzo a base d'asta aggiornato € 73.780,00

**Lotto C: Appartamento (2°P.), Fg. 103, Part.Illa 1844/4**

Prezzo a base d'asta aggiornato € 128.350,00

**Lotto D: Locale di sgombero (P.T.) ed appartamento (3°P.), Fg. 103, Part.Illa 1844/5**

Prezzo a base d'asta aggiornato € 81.600,00

**Lotto E: Locale di sgombero (P.T.) ed appartamento (3°P.), Fg. 103, Part.Illa 1844/6**

Prezzo a base d'asta aggiornato (Lotto E) € 73.525,00

**Sommano Complessivamente (Lotto A-B-C-D-E) € 435.030,00**

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

Valori aggiornati delle singole quote

In seguito a quanto sopra esposto, tenuto conto del riespandersi del diritto del nudo proprietario che in seguito alla morte di un usufruttuario acquisisce la piena proprietà, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. riporta i valori delle singole quote, atteso che, come detto, per effetto dell'intervenuto decesso del Sig. L

V (titolare del diritto di usufrutto per la quota indivisa di 1/2), tutti i nudi proprietari hanno riacquisito la piena proprietà della quota di 1/2 di tutti i beni oggetto di vendita. Al riguardo si precisa che il valore dell'usufrutto corrisponde a quello derivante dalla rendita dell'immobile cui è riferito per la durata dell'usufrutto che, nel caso in oggetto, coincide con quella della vita della Sig.ra B G, come appresso riportato.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

| Anno di riferimento: 2025 |              |             |                  |
|---------------------------|--------------|-------------|------------------|
| Età Usufruttuario         | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
| da 0 a 20                 | 38,00        | 95,00       | 5,00             |
| da 21 a 30                | 35,00        | 90,00       | 10,00            |
| da 31 a 40                | 34,00        | 85,00       | 15,00            |
| da 41 a 45                | 32,00        | 80,00       | 20,00            |
| da 46 a 50                | 30,00        | 75,00       | 25,00            |
| da 51 a 53                | 28,00        | 70,00       | 30,00            |
| da 54 a 56                | 26,00        | 65,00       | 35,00            |
| da 57 a 60                | 24,00        | 60,00       | 40,00            |
| da 61 a 63                | 22,00        | 55,00       | 45,00            |
| da 64 a 66                | 20,00        | 50,00       | 50,00            |
| da 67 a 69                | 18,00        | 45,00       | 55,00            |
| da 70 a 72                | 16,00        | 40,00       | 60,00            |
| da 73 a 75                | 14,00        | 35,00       | 65,00            |
| da 76 a 78                | 12,00        | 30,00       | 70,00            |
| da 79 a 82                | 10,00        | 25,00       | 75,00            |
| da 83 a 85                | 8,00         | 20,00       | 80,00            |
| da 87 a 92                | 5,00         | 15,00       | 85,00            |
| da 93 a 99                | 4,00         | 10,00       | 90,00            |

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2025.



| INTESTATARI |   | LOTTO E                                    |             |                                       |             | € 73.525,00 |
|-------------|---|--------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|-------------|
|             |   | Quota di 1/2 indivisa gravata da usufrutto |             | Quota di 1/2 indivisa piena proprietà |             | QUOTA       |
|             |   | QUOTA                                      | € 36.762,50 | QUOTA                                 | € 36.762,50 |             |
| B           | G | usufr. 1/2                                 | € 9.190,63  |                                       |             | € 9.190,63  |
| L           | C | nuda prop. 1/4                             | € 6.892,97  | piena prop. 1/4                       | € 9.190,63  | € 16.083,59 |
| L           | M | nuda prop. 1/4                             | € 6.892,97  | piena prop. 1/4                       | € 9.190,63  | € 16.083,59 |
| L           | R | nuda prop. 1/4                             | € 6.892,97  | piena prop. 1/4                       | € 9.190,63  | € 16.083,59 |
| L           | P | nuda prop. 1/4                             | € 6.892,97  | piena prop. 1/4                       | € 9.190,63  | € 16.083,59 |

N.B. Si precisa che i valori sopra riportati, oltre a tenere conto del riespandersi del diritto del nudo proprietario in seguito alla morte del Sig. L V (titolare del diritto di usufrutto per la quota indivisa di 1/2), tengono conto della variazione della percentuale di usufrutto (25%) e della nuda proprietà (75%) in relazione all'aumento di età dell'usufruttuaria Sig.ra B G (79 anni), rispetto all'epoca della perizia in atti (75 anni).

Riepilogo valori e quote aggiornate (in testa al debitore esecutato)

**Lotto A: Locale di sgombero (P.T.) ed appartamento (1°P.) - Fg. 103, Part.Illa 1844/2**

Prezzo a base d'asta aggiornato € 77.775,00

Quota pignorata € 17.013,28

**Lotto A - Quota pignorata in testa a L P (in c.t.) € 17.000,00**

**Lotto B: Locale di sgombero (P.T.) ed appartamento (1°P.), Fg. 103, Part.Illa 1844/3**

Prezzo a base d'asta aggiornato € 73.780,00

Quota pignorata € 16.139,38

**Lotto B - Quota pignorata in testa a L P (in c.t.) € 16.000,00**

**Lotto C: Appartamento (2°P.), Fg. 103, Part.Illa 1844/4**

Prezzo a base d'asta aggiornato € 128.350,00

Quota pignorata € 28.076,56

**Lotto C - Quota pignorata in testa a L P (in c.t.) € 28.000,00**

**Lotto D: Locale di sgombero (P.T.) ed appartamento (3°P.), Fg. 103, Part.Illa 1844/5**

Prezzo a base d'asta aggiornato € 81.600,00

Quota pignorata € 17.850,00

**Lotto D - Quota pignorata in testa a L P (in c.t.) € 18.000,00**

**Lotto E: Locale di sgombero (P.T.) ed appartamento (3°P.), Fg. 103, Part.Illa 1844/6**

Prezzo a base d'asta aggiornato (Lotto E) € 73.525,00

Quota pignorata € 16.083,59

**Lotto E - Quota pignorata in testa a L P (in c.t.) € 16.000,00**

**VALORE COMPLESSIVO QUOTA PIGNORATA L P € 95.000,00**

Calcolo indennità di occupazione

In seguito a quanto sopra esposto, tenuto conto del riespandersi del diritto del nudo proprietario che in seguito alla morte di un usufruttuario acquisisce la piena proprietà, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. riporta i valori delle singole quote relative all'indennità di occupazione degli immobili occupati, precisando ulteriormente che, sulla scorta delle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, a parere dello scrivente risulta congruo mantenere invariato il canone di cui ai relativi contratti di locazione.

**Lotto A: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 1°P. - Fg. 103, Part.IIIa 1844/2 (catg. F/3).**

Indennità di occupazione appartamento di primo piano (sub. 2): € 450,00/mese

| LOTTO A     |                                            |          |                                       |          | € 450,00     |
|-------------|--------------------------------------------|----------|---------------------------------------|----------|--------------|
| INTESTATARI | Quota di 1/2 indivisa gravata da usufrutto |          | Quota di 1/2 indivisa piena proprietà |          | QUOTA €/mese |
|             | QUOTA                                      | € 225,00 | QUOTA                                 | € 225,00 |              |
| B G         | usufr. 1/2                                 | € 225,00 |                                       |          | € 225,00     |
| L C         | nuda prop. 1/4                             |          | piena prop. 1/4                       | € 56,25  | € 56,25      |
| L M         | nuda prop. 1/4                             |          | piena prop. 1/4                       | € 56,25  | € 56,25      |
| L R         | nuda prop. 1/4                             |          | piena prop. 1/4                       | € 56,25  | € 56,25      |
| L P         | nuda prop. 1/4                             |          | piena prop. 1/4                       | € 56,25  | € 56,25      |

N.B. In forza del contratto di locazione in favore dei Sigg. S /F , per un canone di locazione di € 450,00/mese (regolarmente corrisposto sino al mese di Settembre 2025), la quota di pertinenza del debitore esecutato (Sig. L P ), risulta pari a € 56,25.

**Lotto E: Locale di sgombero a P.T. ed appartamento a 3°P., Fg. 103, Part.IIIa 1844/6 (catg. F/3).**

Indennità di occupazione appartamento di primo piano (sub. 6): € 450,00/mese

| LOTTO E     |                                            |          |                                       |          | € 450,00     |
|-------------|--------------------------------------------|----------|---------------------------------------|----------|--------------|
| INTESTATARI | Quota di 1/2 indivisa gravata da usufrutto |          | Quota di 1/2 indivisa piena proprietà |          | QUOTA €/mese |
|             | QUOTA                                      | € 225,00 | QUOTA                                 | € 225,00 |              |
| B G         | usufr. 1/2                                 | € 225,00 |                                       |          | € 225,00     |
| L C         | nuda prop. 1/4                             |          | piena prop. 1/4                       | € 56,25  | € 56,25      |
| L M         | nuda prop. 1/4                             |          | piena prop. 1/4                       | € 56,25  | € 56,25      |
| L R         | nuda prop. 1/4                             |          | piena prop. 1/4                       | € 56,25  | € 56,25      |
| L P         | nuda prop. 1/4                             |          | piena prop. 1/4                       | € 56,25  | € 56,25      |

N.B. In forza del contratto di locazione in favore del Sig. T P , per un canone di locazione di € 450,00/mese (regolarmente corrisposto sino al mese di Ottobre 2025), la quota di pertinenza del debitore esecutato (Sig. L P ), risulta pari a € 56,25.

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto Stimatore/C.T.U. deposita la presente relazione presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 29/11/2025

**L'Esperto Stimatore/C.T.U.**  
Ing. Salvatore Vivirito



ASTE GIUDIZIARIE®  
Sig.ra B G  
% usufrutto: 25 %

nata il 2 /06 /194 (età: 79 anni)

ASTE GIUDIZIARIE®

% nuda proprietà: 75%

| LOTTO A     |                                            |             |                                       |             |       | € 77.775,00 |
|-------------|--------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|-------|-------------|
| INTESTATARI | Quota di 1/2 indivisa gravata da usufrutto |             | Quota di 1/2 indivisa piena proprietà |             | QUOTA |             |
|             | QUOTA                                      | € 38.887,50 | QUOTA                                 | € 38.887,50 |       |             |
| B G         | usufr. 1/2                                 | € 9.721,88  |                                       |             |       | € 9.721,88  |
| L C         | nuda prop. 1/4                             | € 7.291,41  | piena prop. 1/4                       | € 9.721,88  |       | € 17.013,28 |
| L M         | nuda prop. 1/4                             | € 7.291,41  | piena prop. 1/4                       | € 9.721,88  |       | € 17.013,28 |
| L R         | nuda prop. 1/4                             | € 7.291,41  | piena prop. 1/4                       | € 9.721,88  |       | € 17.013,28 |
| L P         | nuda prop. 1/4                             | € 7.291,41  | piena prop. 1/4                       | € 9.721,88  |       | € 17.013,28 |

| LOTTO B     |                                            |             |                                       |             |       | € 73.780,00 |
|-------------|--------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|-------|-------------|
| INTESTATARI | Quota di 1/2 indivisa gravata da usufrutto |             | Quota di 1/2 indivisa piena proprietà |             | QUOTA |             |
|             | QUOTA                                      | € 36.890,00 | QUOTA                                 | € 36.890,00 |       |             |
| B G         | usufr. 1/2                                 | € 9.222,50  |                                       |             |       | € 9.222,50  |
| L C         | nuda prop. 1/4                             | € 6.916,88  | piena prop. 1/4                       | € 9.222,50  |       | € 16.139,38 |
| L M         | nuda prop. 1/4                             | € 6.916,88  | piena prop. 1/4                       | € 9.222,50  |       | € 16.139,38 |
| L R         | nuda prop. 1/4                             | € 6.916,88  | piena prop. 1/4                       | € 9.222,50  |       | € 16.139,38 |
| L P         | nuda prop. 1/4                             | € 6.916,88  | piena prop. 1/4                       | € 9.222,50  |       | € 16.139,38 |

| LOTTO C     |                                            |             |                                       |             |       | € 128.350,00 |
|-------------|--------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|-------|--------------|
| INTESTATARI | Quota di 1/2 indivisa gravata da usufrutto |             | Quota di 1/2 indivisa piena proprietà |             | QUOTA |              |
|             | QUOTA                                      | € 64.175,00 | QUOTA                                 | € 64.175,00 |       |              |
| B G         | usufr. 1/2                                 | € 16.043,75 |                                       |             |       | € 16.043,75  |
| L C         | nuda prop. 1/4                             | € 12.032,81 | piena prop. 1/4                       | € 16.043,75 |       | € 28.076,56  |
| L M         | nuda prop. 1/4                             | € 12.032,81 | piena prop. 1/4                       | € 16.043,75 |       | € 28.076,56  |
| L R         | nuda prop. 1/4                             | € 12.032,81 | piena prop. 1/4                       | € 16.043,75 |       | € 28.076,56  |
| L P         | nuda prop. 1/4                             | € 12.032,81 | piena prop. 1/4                       | € 16.043,75 |       | € 28.076,56  |

| LOTTO D     |                                            |             |                                       |             |       | € 81.600,00 |
|-------------|--------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|-------|-------------|
| INTESTATARI | Quota di 1/2 indivisa gravata da usufrutto |             | Quota di 1/2 indivisa piena proprietà |             | QUOTA |             |
|             | QUOTA                                      | € 40.800,00 | QUOTA                                 | € 40.800,00 |       |             |
| B G         | usufr. 1/2                                 | € 10.200,00 |                                       |             |       | € 10.200,00 |
| L C         | nuda prop. 1/4                             | € 7.650,00  | piena prop. 1/4                       | € 10.200,00 |       | € 17.850,00 |
| L M         | nuda prop. 1/4                             | € 7.650,00  | piena prop. 1/4                       | € 10.200,00 |       | € 17.850,00 |
| L R         | nuda prop. 1/4                             | € 7.650,00  | piena prop. 1/4                       | € 10.200,00 |       | € 17.850,00 |
| L P         | nuda prop. 1/4                             | € 7.650,00  | piena prop. 1/4                       | € 10.200,00 |       | € 17.850,00 |