

Architetto Filippo ZERILLI

Via Trovatelli n° 49 - 90019 Trabia (PA) Tel. Fax 091/8146418 - Cell. 347/7112253
E-mail: filippo.zerilli61@gmail.com - PEC: filippo.zerilli@archiworldpec.it

- TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE -
Sezione Civile



Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio per la causa promossa dalla curatela del fallimento in danno alla [REDACTED] n.q. del curatore Avv. Livio Fiorani, contro [REDACTED] ed altri.*

Ruolo N.: 891/2011.

Giudice Unico: *Dott. Angelo Piraino.*

Sono acclusi: *Verbali di sopralluogo, Allegati dal n. 1 al n. 8 e Parcella con nota spese.*

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
- Sezione Civile -

Causa civile tra:

* *Avv. Livio Fiorani, n.q. di curatore del fallimento della [REDACTED]
[REDACTED] attore, rappresentato e difeso dall'Avvocato
Gabriele Marretta con studio in Via della Libertà n. 56 Palermo,*

nei confronti di:

* *[REDACTED] n.q. di tutrice dell'interdetta [REDACTED] e di [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] tutti convenuti e contumaci.*

Giudice Unico: *Dott. Angelo Piraino.*

Consulente Tecnico d'Ufficio : *Arch. Filippo Zerilli, iscritto al n. 25 dell'Albo
dei CTU del Tribunale di Termini Imerese.*

◆◆◆◆◆

PREMESSA

Il Dott. Angelo Piraino, Giudice Unico del Tribunale di Termini Imerese, sezione civile, con provvedimento reso il 31.07.2012, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio l'Architetto Filippo Zerilli, al quale, durante l'udienza di giuramento del 10.10.2012, gli ha assegnato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Individui, con riferimento ai titoli di proprietà, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in danaro, tenendo in considerazione i criteri di cui all'art. 720 C.C.;*
- 4) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di*

G. U.: Dott. Angelo Piraino - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli
Pagina 1 di 30

detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

5) Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della vigente disciplina urbanistica e degli strumenti urbanistici dei comuni in cui gli immobili sono siti;

6) Determini, eventualmente, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

Il Giudice concedeva al C.T.U. il termine di 90 giorni, a partire dalla data di inizio delle attività fissata per il 25.10.2012, ore 9,30, presso l'ingresso del municipio di Campofelice di Roccella, per depositare la relazione scritta.

Seguiva una lettera del C.T.U. al magistrato, delle udienze interlocutorie e, infine, l'ordinanza del 19.03.2014 con la quale, il G.U., disponeva l'esclusione, dal novero dei beni da dividere, degli immobili identificati al fg. 4 con le p.lle 972, 973, 974, 975, 976, 977. e 978, tutti ubicati in C/da Solfarelli di Campofelice di Roccella e nel contempo concedeva il termine di gg. 60 per il deposito della relazione peritale, ovvero il 18.05.2014.

IL FATTO

L'attore, Avv. Livio Fiorani n.g., premette che:

Il 10 Novembre 1988 moriva a Campofelice di Roccella (PA) il sig. [REDACTED] al quale succedevano la moglie, [REDACTED] per la quota di 1/3, ed i figli [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/3 indivisi.

Il 26 Dicembre 1994 decedeva a Campofelice di Roccella la sig.ra [REDACTED] e la sua eredità si devolveva, per legge, ai tre figli prima detti in ragione di 1/3 ciascuno.

I beni ereditati dai germani [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], pertanto, sono:

- 1/3 indiviso ciascuno del terreno sito nel comune di Campofelice di Roccella, Contrada Acquacanna, distinto al foglio di mappa n. 4 con la p.lla 122 di mq 3.770, vigneto di 2^a classe;
- 1/3 indiviso ciascuno del fabbricato sito nel comune di Campofelice di Roccella, Contrada Acquacanna, composto da tre unità immobiliari, distinto al foglio di mappa n. 4 con le p.lle:
 - 482 sub 1, contrada Acquacanna, piano rialzato, Cat. A/2, cl. 2^a, vani 6,5;
 - 482 sub 2, contrada Acquacanna, piano 1°, Cat. A/2, cl. 2^a, vani 6,5;
 - 482 sub 3, contrada Acquacanna, piano Seminterrato 1, Cat. A/2, cl. 4^a, vani 6,5;
- 1/18 indiviso ciascuno dei seguenti cespiti pervenuti loro in ragione di 1/18 indiviso in forza della successione legittima del padre, ██████████, ed in ragione di 2/18 indivisi in forza della successione legittima della madre, ██████████. I coniugi ██████████, difatti, erano congiuntamente proprietari della frazione indivisa di 3/18 (1/6) dei sotto elencati beni, tutti ubicati nel territorio di Campofelice di Roccella, Contrada Solfarelli, ovvero del:
 - fabbricato distinto al fg. 4 con la p.lla 972, composto da P.T., 1° e 2° piano, Cat. A/7, cl. 4^a, vani 9 con rendita di € 906,38;
 - fabbricato distinto al fg. 4 con la p.lla 973, composto da P.T. e 1° piano, Cat. A/7, cl. 3^a, vani 7 con rendita di € 596,51;
 - fabbricato distinto al fg. 4 con la p.lla 974, composto da P.T. e 1° piano, Cat. A/7, cl. 3^a, vani 6 con rendita di € 511,29;
 - terreno riconosciuto al fg. 4 con la p.lla 975, seminativo di are 36,76. Invero, il fondo, è stato edificato e su di esso vi insistono cinque fabbricati individuati con la p.lla 1915. La superficie del lotto è di complessivi mq 3.690;
 - magazzino composto da un solo piano terra, distinto al fg. 4 con la p.lla 976, Cat. C/2, cl. 9, consistenza di mq 11 e rendita di € 19,88. Questo

locale, in realtà, è stato demolito e l'area di sedime accorpata alla p.lla 1915 di cui si è riferito al punto precedente;

- terreno riconosciuto al fg. 4 con la p.lla 977, in verità stradella di accesso alla litoranea dai fabbricati prima descritti;
- terreno di mq 379, individuato al fg. 4 con la p.lla 978, invero stradella simile alla precedente.

In data 29.04.1980 moriva a Cefalù il sig. [REDACTED], nonno materno dei sig.ri [REDACTED] (fallito), [REDACTED] e [REDACTED] (figli del fallito [REDACTED]) i quali, giusta successione testamentaria, ereditavano la nuda proprietà, per un terzo indiviso ciascuno, dell'appezzamento di terreno sito in agro di Collesano, distinto al fg. 8 con le p.lle 157 (mq 1.718) e 159 (mq 1.482) per complessivi mq 3.200. Poiché l'usufruttuaria, coniuge del testatore, è morta, come hanno affermato i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] durante il sopralluogo, la nuda proprietà si è riunita all'usufrutto con la conseguenza che il sig. [REDACTED] (classe [REDACTED]) è divenuto pieno proprietario di 1/3 indiviso del fondo prima specificato, del pari i detti fratelli.

Ciò premesso, nell'anno 1998 la società [REDACTED] veniva dichiarata fallita con la conseguenza che la titolarità della società e delle quote di eredità venivano acquisite dalla curatela, la quale, avendo necessità di procedere alla liquidazione dell'attivo, ha chiesto al Tribunale di Termini Imerese lo scioglimento della comunione anche con riguardo all'art. 713 del C.C.

L'Avvocato Livio Fiorani n.q., pertanto, chiede di disporre la divisione dei beni immobili indicati in premessa ed acquisiti all'attivo del fallimento determinando ed attribuendo le singole quote di ciascun coerede, oltre i frutti prodotti dagli stessi immobili dalla dichiarazione del fallimento della [REDACTED] ad oggi. Con vittoria di spese.

I sig.ri [REDACTED] n.q. di [REDACTED]

[REDACTED] non si sono costituiti.

ACCESSO AI LUOGHI

Il C.T.U., durante l'udienza di giuramento, comunicava alle parti che avrebbe dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 25.10.2012, alle ore 9,30, con appuntamento presso l'ingresso del Municipio di Campofelice di Roccella. Giunto sui luoghi, ha avuto la presenza: del sig. [REDACTED], [REDACTED], del sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED], entrambi figli di [REDACTED] e fratelli di [REDACTED].

Il consulente, alla costante presenza degli intervenuti, effettuava la ricognizione ed ispezione del terreno sito nella C/da Pizzillo del comune di Collesano, nonché dei fabbricati e del fondo siti nella C/da Acquacanna del comune di Campofelice di Roccella; prendeva appunti su fogli separati, eseguiva il rilievo metrico dei due piccoli edifici siti in C/da Acquacanna e scattava numerose fotografie. La sig.ra [REDACTED] affermava di detenere, da più di venti anni, il piccolo fabbricato seminterrato, ubicato a confine con la strada provinciale "Marina di Roccella-Castelbuono", unitamente al terrazzamento posto sul lato Nord e sottostante la medesima casa. Il Sig. [REDACTED] dichiarava che il primo piano del fabbricato di C/da Acquacanna è stabilmente abitato dai coniugi [REDACTED] (suoi genitori). Alle ore 11,45 era redatto e sottoscritto il verbale.

Successivamente, in data 8.11.2012, alle ore 9,00, il C.T.U. è tornato a Campofelice di Roccella, ove, alla presenza del Geom. [REDACTED] marito della sig.ra [REDACTED], ha visionato il fabbricato sito in C/da Solfarelli, distinto al fg. 4 con la p.lla 974. Con riferimento alla p.lla 978, della quale i germani [REDACTED] risultano proprietari per 1/18 indiviso ciascuno, il Geom. [REDACTED] affermava che quella particella non è mai appartenuta ai fratelli [REDACTED]. Alle ore 10,00 era redatto e sottoscritto il verbale.

RISPOSTE AI QUESITI

Individui, con riferimento ai titoli di proprietà, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa,

specificando la misura di ciascuna quota.

Il patrimonio del sig. [REDACTED], per quanto emerge dalla relazione notarile in atti, redatta dal notaio Flora Cardinale ed aggiornata al 10.05.2005, si compone di:

✓ quota pari ad 1/3 della piena proprietà del fondo sito nel comune di Campofelice di Roccella, contrada Acquacanna o Acquamarina, con annesso fabbricato a tre elevazioni fuori terra (piano cantinato, piano rialzato e piano primo), composto da tre unità immobiliari di 6,5 vani catastali ciascuna. Il fondo è censito al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 4, particella 112, vigneto di 2^a, di mq 3.770. Le unità immobiliari, invece, sono censite nel Catasto Fabbricati del medesimo comune, al foglio 4 con le p.lle:

- 482 sub 1, contrada Acquacanna, piano rialzato, cat. A/2, cl. 2^a, vani 6,5;
- 482 sub 2, contrada Acquacanna, piano 1°, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5;
- 482 sub 3, contrada Acquacanna, piano S1, cat. A/2, cl. 4, vani 6,5.

I sopra elencati immobili sono pervenuti ai germani [REDACTED] nel seguente modo: in ragione di 2/3 indivisi per successione legittima del proprio padre, [REDACTED], deceduto in Campofelice di Roccella il [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Cefalù il 27.07.1994 al n. 333, vol. 258 e trascritta a Palermo il 20.11.1995 al nn. 41448/31301); in ragione di 1/3 indiviso in forza della successione legittima della madre, [REDACTED], deceduta a Campofelice di Roccella il [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Cefalù il 13.01.2004 al n. 13, vol. 268).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.

Compendio immobiliare composto da un lotto di terreno distinto al fg. 4 con la p.lla 112 di mq 3.770 con ivi realizzato un fabbricato (A) di civile abitazione di tre elevazioni fuori terra, distinto al fg. 4 con la p.lla 482 sub 3, piano seminterrato; sub 1, piano rialzato e sub 2, piano primo. Sono compresi un corpo basso (B), contiguo alla strada provinciale, ed un piccolo manufatto a due elevazioni f.t. (C) posto a Nord del fabbricato principale, entrambi non censiti in catasto.

- 1) Terreno riconosciuto al foglio 4 con la p.lla 112. Confina a Sud con la strada provinciale Marina di Roccella-Collesano che dipartendosi dalla vicina S.S. 113 conduce all'abitato di Campofelice di Roccella, ad Est con il fondo di [REDACTED] o aventi causa, ad Ovest con proprietà degli eredi di Notaro ed a Nord con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] (vedi la foto aerea acclusa in allegato n. 1). Ha una superficie catastale di mq 3.770, possiede un'evidente pendenza da Sud verso Nord, regolarizzata da terrazzamenti, muri, passetti ed aiuole, è recintato da tutti i lati, ha una buona esposizione e gode di un piacevole panorama verso il mare. E' ricco di verde che si caratterizza per la presenza di alberi di ulivo e di frutta in completo stato di abbandono. Vi si accede dalla strada che conduce alla città, dalla quale si

diparte una rampa carraia che girando attorno al fabbricato "A" vi termina davanti, sul lato Nord, in un ampio spiazzo. Delle rampe di scale esterne ed attaccate al prospetto Ovest dell'edificio consentono l'accesso pedonale, sempre dalla strada pubblica, al fabbricato principale, indi al piazzale. All'interno del lotto vi è una vasca di riserva idrica, completa di impianto di adduzione per l'irrigazione; nonché qualche manufatto precario ad uso di ricovero di animali ed attrezzi da lavoro. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona "E", verde Agricolo, del vigente strumento urbanistico con densità fondiaria di 0,03 mc/mq. In allegato n. 1 è possibile consultare lo stralcio topografico con indicata l'ubicazione del terreno, lo stralcio catastale, la planimetria con lo schema di divisione del compendio e le fotografie.

2) Corpo di fabbrica centrale "A", distinto al fg. 4 con la p.lla 482, costituito da un piano seminterrato riconosciuto con la p.lla 482 sub 3, un piano rialzato contrassegnato dalla p.lla 482 sub 1 e da un primo piano censito con la p.lla 482 sub 2. L'edificio si compone di tre elevazioni fuori terra, ha una struttura portante realizzata con una intelaiatura di travi in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero-cemento che, insieme, formano una maglia in senso verticale ed orizzontale. I muri di tampono sono elevati con blocchetti di cemento-pomice o di laterizio o di tufo. I prospetti sono completati con intonaco tipo "Li Vigni", fatta eccezione per una porzione del piano seminterrato che trovasi al traversato (foto n. 2-5). Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato protetti da grate di ferro al piano seminterrato, mentre gli oscuramenti del piano rialzato e del primo sono realizzati con avvolgibili in PVC e persiane in alluminio anodizzato. La copertura, costruita con struttura portante lignea, è a padiglione con 4 falde rifinite da tegumenti in laterizio. L'edificio è stato innalzato a seguito del rilascio del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 71 del 25.03.1967 (pratica n. 161/67) e successiva Licenza Edilizia in variante n. 86 del 2.11.1967 (pratica n. 197/67). Quest'ultimo documento è consultabile in

legato n. 1. Soltanto il piano intermedio, ovvero il piano rialzato in uso a
, ha conseguito l'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal
comune di Campofelice di Roccella il 12.11.1971.

**Quota di 1/3 del Piano Seminterrato riconosciuto al fg. 4 con la p.lla
82 sub 3.** Vi si accede sia dalla rampa carraia prima detta, la quale termina
nello spiazzo antistante, che scendendo la rampa di scale posta sul lato
Ovest del fabbricato. Ha una superficie coperta complessiva, compresa il
portico, di circa mq 147,00 e si compone di un piccolo porticato rivolto verso il
mare dal quale si accede nell'ingresso-corridoio (foto n. 7 e 8) che
disimpegna: il soggiorno-pranzo (foto n. 9 e 10) dotato di un cucinino (foto n.
11) e un w.c. doccia (foto n. 12); due camere da letto (foto n. 13 e 14) e la
camera matrimoniale (foto n. 15 e 16); il salone (foto n. 17) ed il w.c. bagno
(foto n. 18 e 19). Sulle rifiniture riferisce: i pavimenti sono completati con
ceramica di vecchio formato; le porte interne sono in legno tamburato di
mogano con fattura industriale; il piccolo bagno ed il cucinino adiacenti il
soggiorno-pranzo sono pavimentati e rivestiti con ceramiche antiche dai colori
sgargianti e dalle fogge superate. Nel w.c., sopra il bidet, le piastrelle di
rivestimento sono state divelte a causa di problemi derivanti da perdite
d'acqua (foto n. 12). Gli intonaci sono di tipo civile e definiti con due mani di
idropittura. Gli intonaci del soffitto del cucinino (foto n. 20) e quelli delle pareti
del soggiorno-pranzo (foto n. 9 e 10) sono aggrediti da muffe verdi-nerastre
ed appaiono, in talune parti, distaccati dal supporto. Altri fenomeni di umidità
ascendente sono visibili nelle camere che confinano con la rampa carraia e
nella camera da letto matrimoniale (foto n. 16). Anche il tetto del bagno
principale non è indenne da manifestazioni di umidità causate da perdite
provenienti, verosimilmente, dal soprastante w.c. (foto n. 19). Gli infissi
esterni sono in parte in legno, in parte in alluminio anodizzato colore oro con
imbotti metallici e tapparelle in PVC. Gli impianti idrico, elettrico e fognario
sono sotto traccia e, presumibilmente, funzionanti. Le condizioni generali non

sono soddisfacenti. L'alloggio era in uso alla Sig.ra [REDACTED] unitamente alla sua tutrice, sig.ra [REDACTED]. Alla data del sopralluogo, tuttavia, era disabitato e con evidenti segni di abbandono. In allegato n. 1 sono consultabili la pianta catastale e le fotografie.

2.b) Quota di 1/3 del Piano Rialzato riconosciuto al fg. 4 con la p.lla 482

sub 1. Vi si accede salendo i pochi gradini che si dipartono dall'accesso carraio limitrofo alla strada e terminano su un disimpegno esterno dal quale prendono il via le scale ascendenti che conducono al primo piano e quelle discendenti che portano al piazzale, indi al piano seminterrato. Si compone di un ingresso-corridoio (foto n. 21) che disimpegna un ampio salone (foto n. 22), la cucina (foto n. 23), tre camere da letto (foto n. 24 e 25), di cui una matrimoniale (foto n. 26), un w.c. bagno (foto n. 27), un piccolo w.c. con doccia e pilozza (foto n. 28) ed un ripostiglio ricavato nel sotto scala (foto n. 29). La cucina ed il salone dispongono di un ampio balcone, chiuso con strutture amovibili in metallo e vetri, rivolto verso il mare e dal quale si ammira un piacevole panorama (foto n. 3). Anche la camera da letto matrimoniale è dotata di un comodo balcone angolare. Entrambi gli aggetti sono rivestiti con ceramica di piccolo formato e bordati da fasce in marmo. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale, calcolata tenendo conto della superficie coperta comprensiva dei muri perimetrali e del 25% dei balconi, pari a circa mq 155,00. In merito alle rifiniture precisa che: i pavimenti sono completati con mattoni in cemento a grandi scaglie di marmo; le porte interne sono in legno tamburato di mogano; i w.c. e la cucina hanno le pareti rivestite con ceramica di antica fattura con colori e fogge ormai superate; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia e, credibilmente, funzionanti; la veranda ed il balcone sono pavimentati con ceramiche di piccolo formato e bordati di lastre in marmo; gli intonaci sono del tipo civile definiti con due mani di pittura lavabile e fasce decorative in carta da parati; il salone è dotato di un gradevole camino. Giova evidenziare che alcuni ambienti dell'alloggio

versano in pessime condizioni. La cucina, difatti, ha gli intonaci del tetto, unitamente ai monoblocchi di laterizio che compongono il solaio, quasi del tutto crollati (foto n. 30) a causa di precedenti infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento superiore; nelle stesse condizioni si trova il tetto del bagno principale (foto n. 27). Una estesa macchia di umidità, dovuta a perdite dell'impianto idrico, è localizzata nella parete che separa il bagno dal corridoio (foto n. 31). L'appartamento, che risulta abbandonato da lungo tempo, è in possesso alla sig.ra [REDACTED]. In allegato n. 1 sono consultabili la pianta catastale e le fotografie.

2.c) Quota di 1/3 del Piano Primo contraddistinto al fg. 4 con la p.lla 482

sub 2. Vi si accede salendo le due rampe di scale che si dipartono dal pianerottolo di ingresso posto al piano rialzato. Si compone di un ingresso-corridoio (foto n. 32) che disimpegna un ampio salone (foto n. 33) e 34), la cucina (foto n. 35), tre camere da letto (foto n. 36 e 37), di cui una matrimoniale, un w.c. bagno (foto n. 38), un doppio servizio con doccia e lavanderia (foto n. 39) ed un ripostiglio. La cucina ed il salone si aprono su un ampio balcone rivolto verso il mare dal quale si ammira un amabile panorama della costa (foto n. 40). Il salone, inoltre, possiede un balcone sul lato Sud che si affaccia sulla rampa di accesso al lotto, indi sulla strada provinciale; esso ha gli intonaci scrostati ed i ferri di armatura parecchio ossidati (foto n. 41). Anche la camera da letto matrimoniale è dotata di un comodo balcone angolare. Gli aggetti sono rivestiti con ceramica di piccolo formato e bordati da fasce in marmo. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale, calcolata tenendo conto della superficie coperta comprensiva dei muri perimetrali e del 25% dei balconi, pari a circa mq 140. In merito alle rifiniture precisa che: i pavimenti sono in ceramica ed in massima parte superati per colore e disegni; i rivestimenti della cucina sono realizzati con piastrelle 10x10 nei toni del rosso e del bianco; il bagno è rivestito e pavimentato con mattoni nei toni del grigio perla e del marmorizzato grigio scuro; il doppio

servizio è definito con complementi ordinari e porta i segni di interventi di manutenzione risolti con l'impiego di piastrelle diverse da quelle originarie; le porte interne sono in tamburato di mogano e di tipo industriale; gli intonaci sono di tipo civile e definiti con idropittura lavabile e fasce decorative in carta da parati. Nel ripostiglio ricavato accanto alla scala vi sono segni di infiltrazioni d'acqua derivati dal tetto. L'appartamento è in discrete condizioni ed è abitato, già da lungo tempo, dal fallito, sig. [REDACTED] e da sua moglie. In allegato n. 1 sono consultabili la pianta catastale e le fotografie.

3) Quota di 1/3 del piccolo fabbricato "B" con un solo piano fuori terra, costruito a ridosso della strada provinciale "Marina di Roccella-Collesano" ricadente sul terreno contraddistinto al fg. 4 con la p.lla 112. Il piccolo edificio, non censito in catasto, sorge sul limite Sud del lotto di terreno contraddistinto con la p.lla 112, proprio sotto la strada che conduce alla città di Campofelice di Roccella (foto n. 42-44). Ha una struttura mista: in c.a. ed in muratura. Il tetto è realizzato, in parte, con travi, tavolato e tegole in laterizio; i prospetti sono al solo traversato, cioè senza lo strato di finitura (foto n. 43 e 44). La sua edificazione, verosimilmente, è avvenuta in due tempi diversi e comunque prima del 1967. Questo attesta la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dalla sig.ra [REDACTED] e richiamata nel provvedimento favorevole reso dal Vice Direttore dell'U.T.C. nell'ambito della richiesta di Autorizzazione Edilizia per le opere di sistemazione interna del medesimo edificio. Con Autorizzazione Edilizia n. 18/96 del 2.05.1996, infatti, il comune di Campofelice di Roccella concesse alla sig.ra [REDACTED] l'assenso alla realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo dell'edificio. In allegato n. 1 è possibile consultare la documentazione edilizia completa. L'unità abitativa è composta da un soggiorno (foto n. 45 e 46) con adiacente cucinino (foto n. 47), da un corridoio (foto n. 48) che disimpegna il w.c. bagno (foto n. 49 e 50), una cameretta (foto n. 51) ed una stanza da letto

matrimoniale (foto n. 52). Sulle rifiniture riferisce: i pavimenti sono in ceramica; i rivestimenti della cucina sono con piastrelle di piccolo formato e nei colori dell'avorio con, centrale, un pannello a decori; i rivestimenti del bagno sono con piastrelle di medio formato nei colori del verde acqua e verde scuro. Il servizio è dotato di doccia, lavello, vaso igienico e bidet. La cameretta e la stanza matrimoniale sono pavimentati con piastrelle nei toni del grigio. Tutte le pareti sono completate con intonaco civile e due mani di idropittura. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno massello e versano in cattive condizioni. Gli impianti idrico, elettrico, telefonico, della TV e fognario sono sotto traccia e funzionanti. Le condizioni generali sono discrete. In allegato n. 1 è possibile consultare i documenti edilizi, la pianta dello stato di fatto e le fotografie.

- 4) Quota di 1/3 del piccolo fabbricato "C" composto da due piani fuori terra, elevato di fronte il fabbricato principale, lato Nord, ricadente sul terreno contraddistinto al fg. 4 con la p.lla 112.** Il piccolo edificio sorge a margine del piazzale, sul lato Nord del fabbricato principale (A). Ha una struttura portante in c.a. con travi di fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai di piano e di copertura che, insieme, formano dei telai a maglie chiuse. La copertura è a doppia falda con tegole in laterizio (foto n. 53 e 54). Il piano terra, quello prospiciente il detto piazzale, si compone di un unico ambiente caratterizzato da una ampia saracinesca e da finestre laterali i cui vani sono stati, momentaneamente, chiusi con blocchetti in laterizio. Ha una superficie coperta di circa mq 36,00 ed è totalmente allo stato grezzo. Il piano seminterrato, invece, è accessibile solo dal terreno sottostante ed è composto da un unico locale totalmente allo stato grezzo con una superficie coperta commerciale di mq 36,00. L'immobile non è censito in catasto. Dal punto di vista della regolarità urbanistica, riferisce quanto già accertato dal CTU, Geom. Francesco Paolo Vivirito, nominato nella procedura fallimentare n. 1118, ovvero che *"è esistente anteriormente al 1967, come risulta*

dall'allegata sentenza n. 306 reg. sent., depositata 08/06/1998 presso la sezione distaccata di Cefalù".

Ne deriva che entrambi i piccoli fabbricati prima descritti (B e C) possono essere trasferiti a terzi in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 40 della L. 47/1985 la cui interpretazione è chiaramente resa dalla seguente sentenza della Suprema Corte:

Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili, qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria. *Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162 - Giust. civ. Mass. 2006, 3.*

In allegato n. 1 sono consultabili la pianta dei due piani e le fotografie.

5) Quota di 1/18 della villetta sita a Campofelice di Roccella, C/da Solfarelli, distinta al fg. 4 con la p.lla 972.

Il C.T.U. ne omette la descrizione perché con ordinanza del 19.03.2014, il G.U., ha escluso dal novero dei beni da dividere la frazione di proprietà riferita alla villetta. Pur tuttavia acclude alla presente perizia tutta la documentazione relativa al fabbricato (vedi allegato N. 2) a dimostrazione del lavoro svolto fino alla data di sospensione delle attività peritali.

6) Quota di 1/18 della villetta sita a Campofelice di Roccella, Contrada Solfarelli, distinta al fg. 4 con la p.lla 973.

E' ubicata alle spalle della villetta prima narrata (p.lla 972) e risulta di dominio a soggetti diversi rispetto ai germani [REDACTED]. Il C.T.U. ne omette la descrizione perché con ordinanza del 19.03.2014, il G.U., ha escluso dal novero dei beni da dividere la frazione di proprietà riferita alla villetta. Pur tuttavia acclude alla presente perizia tutta la documentazione relativa al fabbricato (vedi allegato N. 3) a dimostrazione del lavoro svolto fino alla sospensione delle attività peritali disposta dal magistrato.

dall'allegata sentenza n. 306 reg. sent., depositata 08/06/1998 presso la sezione distaccata di Cefalù".

Ne deriva che entrambi i piccoli fabbricati prima descritti (B e C) possono essere trasferiti a terzi in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 40 della L. 47/1985 la cui interpretazione è chiaramente resa dalla seguente sentenza della Suprema Corte:

Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili, qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria. *Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162 - Giust. civ. Mass. 2006, 3.*

In allegato n. 1 sono consultabili la pianta dei due piani e le fotografie.

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in danaro, tenendo in considerazione i criteri di cui all'art. 720 C.C.

Il progetto di divisione presuppone, come fase preliminare, la stima dei beni.

Stima

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il C.T.U. opta per la stima sintetico-comparativa utilizzando, anche in ragione della perdurante crisi economica che si riverbera sul mercato immobiliare, i valori desumibili tra quelli pubblicati dall'Agenzia del Territorio (OMI), per le diverse zone di Campofelice di Roccella.

L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale.

I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi e non intensivi, autorimesse o box auto);

- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta attendibile dal Consulente.

Per la stima del fabbricato principale (A) sito nella contrada Acquacanna di Campofelice di Roccella utilizza i valori rassegnati per la fascia periferica e riferiti alle abitazioni civili che vanno da un minimo di € 710/mq ad un massimo di € 970/mq.

Per il piano seminterrato, l'ausiliario, applica il valore di € 740/mq anche per la limitata panoramicità, i problemi di umidità ascendente, la scarsa insolazione e la mancanza delle rifiniture nel prospetto.

Per il piano rialzato, il valore medio di € 840/mq che tiene conto delle problematiche legate all'umidità ed ai crolli di intonaci e porzioni di laterizi avvenuti in qualche ambiente.

Per il primo piano il valore di € 950/mq anche per i complementi, superiori a quelli degli altri piani, per l'ottima panoramicità e per lo stato di manutenzione che risulta, tra tutti, il migliore.

Per il piccolo fabbricato (B) di un solo piano fuori terra, sito in C/da Acquacanna, ubicato a ridosso della strada provinciale, in posizione non proprio sicura, il valore di € 640/mq contenuto all'interno della forbice dei valori per le abitazioni di tipo economico della zona (min 580/mq, max 860/mq).

Per il piano terra ad uso di magazzino, con accesso dal piazzale e riferito al fabbricato grezzo (C) a due piani fuori terra, sito in C/da Acquacanna ed ubicato a Nord dell'edificio principale, il valore, a corpo, di € 18.000,00;

Per il piano seminterrato con accesso pedonale dal passetto lato mare e
riferito al fabbricato grezzo (C) a due piani fuori terra, sito in C/da Acquacanna
ed ubicato a Nord dell'edificio principale, il valore a corpo € 13.000,00;

Per il terreno agricolo (p.lla 122) sito in C/da Acquacanna di Campofelice
Roccella, stante la vicinanza alla città, la presenza delle opere di
urbanizzazione primaria, la panoramicità, la presenza di una vasca ad uso
piscinaggio ed i manufatti di scarsa rilevanza ivi realizzati, il valore di € 10/mq.

Per il terreno agricolo sito in C/da Pizzillo del comune di Collesano,
conosciuto al fg. 8 con le p.lle 157 e 159, considerato lo stato di abbandono, la
morfologia e l'irregolarità altimetrica, ha optato per il valore di € 3,00/mq.

In allegato n. 8 sono accluse le tabelle pubblicate dall'Osservatorio del
mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, riferite alle zone in cui
si trovano i fabbricati oggetto di divisione e relative al secondo semestre dell'anno
2013.

Quadro di stima dei beni siti in C/da Acquacanna di Campofelice di
Roccella.

Lotto N.	Beni oggetto di valutazione	Superficie commerciale	Quota	Valore unitario	STIMA
1	Appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato sito a Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, distinto al fg. 4 con la p.lla 482 sub 3.	147,00	1/11	€ 740,00	€ 108.780,00
2	Appartamento posto al piano rialzato del fabbricato sito a Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, distinto al fg. 4 con la p.lla 482 sub 1.	155,00	1/11	€ 840,00	€ 130.200,00
3	Appartamento posto al 1° piano del fabbricato sito a Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, distinto al fg. 4 con la p.lla 482 sub 2.	140,00	1/11	€ 950,00	€ 133.000,00
4	Fabbricato (B) con un solo piano fuori terra, sito a Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, ricadente sul fondo distinto al fg. 4 con la p.lla 122.	72,00	1/11	€ 640,00	€ 46.080,00
5	Piano terra del fabbricato (C) con accesso dal piazzale, sito a Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, ricadente sul fondo distinto al fg. 4 con la p.lla 122.	36,00	1/11	A corpo	€ 18.000,00
6	Piano seminterrato del fabbricato (C), con accesso da un passetto pedonale, sito a Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, ricadente sul fondo distinto al fg. 4 con la p.lla 122.	36,00	1/11	A corpo	€ 13.000,00
7	Terreno sito a Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, distinto al fg. 4 con la p.lla 122, al netto dell'area di sedime di tutti i fabbricati (A-B-C) e del bene comune non censibile di mq 740 (*).	2.750,00	1/11	€ 10,00	€ 27.500,00
Sommano					€ 476.560,00

(*) Vedi il progetto di divisione dei beni siti in C/da Acquacanna, come raffigurato nel grafico accluso in allegato n. 1.

Quadro di stima del fondo agricolo sito in C/da Pizzillo di Collesano.

Lotto N.	Beni oggetto di valutazione	Superficie commerciale	Quota	Valore unitario	STIMA
8	Terreno agricolo ricadente in zona "E" Verde agricolo, distinto in catasto al fg. 8 con le p.lle 157 e 159	4.214,00	1/11	€ 3,00	€ 12.642,00
Sommano					€ 12.642,00

La quota del fallito, Sig. ██████████, acquisita al fallimento n.

relativa ai beni di C/da Acquacanna di Campofelice di Roccella.

Condividenti	Valore beni	Quota	Valore
██████████	€ 476.560,00		
██████████		1/3	€ 158.853,33
██████████		1/3	€ 158.853,33
██████████		1/3	€ 158.853,33
SOMMANO		3/3 = 111	€ 476.560,00

La quota del fallito, Sig. ██████████, classe 1969, acquisita al

fallimento n. 1118 e relativa ai beni di C/da Pizzillo di Collesano.

Condividenti	Valore beni	Quota	Valore
██████████	€ 12.642,00		
██████████		1/3	€ 4.214,00
██████████		1/3	€ 4.214,00
██████████		1/3	€ 4.214,00
SOMMANO		3/3 = 111	€ 12.642,00

La quota con segnati i valori complessivi che spettano alla curatela ed ai

condividenti, Sig.re ██████████ e ██████████.

Condividenti	C/da Acquacanna	Lotti N.	Valore Totale
██████████	€ 158.853,34	1 -- 7	€ 158.853,34
██████████	€ 158.853,33	1 -- 7	€ 158.853,33
██████████	€ 158.853,33	1 -- 7	€ 158.853,33
	€ 476.560,00		€ 476.560,00

Divisione dei beni:

La curatela acquisisce beni in piena proprietà siti in C/da Acquacanna secondo il

progetto grafico di divisione accluso in allegato n. 1 e con riguardo ai successivi

aliquoti sinottici. Beni da attribuire alla curatela:

Condividente	Quota pecuniaria di spettanza	BENI ATTRIBUITI			Differenza in più o in meno
		1° Piano del fabbricato sito in Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, fg. 4 p.lla 482 sub 2.	Intero fabbricato (C), composto da P.T. e Semint. sito a Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna	Porzione del terreno fg. 4, p.lla 122, di mq 110, corte del piccolo fabbricato (C).	
Curatela Fall.	€ 158.853,33	€ 133.000,00	€ 31.000,00	€ 1.100,00	€ 6.246,67

curatela dovrà compensare € 6.246,67. E' del tutto evidente che la curatela
 in piena proprietà, per la quota di 1/3 indiviso, così pure gli altri
 dividendi, la rampa che dipartendosi dalla strada provinciale conduce al
 zazzale che si sviluppa sul lato Nord dell'edificio distinto con la p.lla 482 (vedi il
 progetto grafico di divisione in allegato n. 1 nel quale il detto bene è indicato con
 n. 1 ed identificato come "bene comune non censibile ai fabbricati "A", "B" e
 "). Lo stesso dicasi per l'impianto di smaltimento dei reflui domestici e per ogni
 impianto di tipo condominiale; ex art. 1117 del C.C..

Beni da attribuire a [REDACTED]

		BENI ATTRIBUITI			
Condividente	Quota pecuniaria di spettanza	Piano terra o rialzato del fabbricato sito in Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, fg. 4 p.lla 482 sub 1.	Porzione di terreno in C/da Acquacanna, fg. 4, p.lla 122, di mq 1380	Differenza in più o in meno	
[REDACTED]	€ 158.853,33	€ 130.200,00	€ 13.800,00	-€ 14.853,33	

Beni da attribuire a [REDACTED]

		BENI ATTRIBUITI			
Condividente	Quota pecuniaria di spettanza	Piano seminterrato del fabbricato sito in Campofelice di Roccella, C/da Acquacanna, fg. 4 p.lla 482 sub 3.	Piccolo fabbricato (B) ad una sola elev. F.t. sito a Campofelice, ricadente sul fg. 4 p.lla 122	Porzione di terreno in C/da Acquacanna, fg. 4, p.lla 122, di mq 1260, corte del piccolo fabbricato (B)	Differenza in più o in meno
[REDACTED]	€ 158.853,33	€ 108.780,00	€ 46.080,00	€ 12.600,00	€ 8.606,67

Il colore rosso della cifra che reca il segno meno e relativo alla colonna "differenza in più o in meno", indica che quel condividente deve ricevere una compensazione in danaro, mentre il colore blu indica che quel condividente la deve elargire in favore di altri. In ultimo è bene precisare che il progetto di divisione, come illustrato dal C.T.U., una volta divenuto esecutivo, necessita della stesura di un frazionamento da presentare all'Agenzia delle Entrate, sezione territorio, diversamente la curatela non potrà alienare i beni ad essa

il terreno di C/da Pizzillo in Collesano, di cui il frazionamento appare
il C.T.U., propone due diversi progetti di assegnazione:

prevede che la curatela lasci la sua quota di 1/3 agli altri dividendi
conservano, come risarcimento, un compenso pecuniario di €

contempla l'acquisizione, da parte della curatela, delle due altre
completivamente a 2/3, con uno esborso, in favore dei comunisti
e della somma totale di € 8.428,00.

curatela decidesse di accettare il primo progetto di divisione relativo
terreno, potrà compensare la somma da ricevere (€ 4.214,00) con
dovrà elargire (€ 6.246,67) per l'assegnazione dei beni in C/da
In questo modo dovrà compensare, a saldo, la residua cifra di €

***non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di
divisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo
mente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a
della valutazione effettuata.***

Suprema Corte, in tema di divisione giudiziale, l'art. 720 c.c., che
ipotesi della non comoda divisibilità di immobili, costituisce una
principio generale posto dall'art. 718 c.c., il quale attribuisce a ciascun
diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti con le
stabilite dai successivi art. 726 e 727. Ne consegue, che la non
divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente
la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto
strutturale:

- nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento;
- nell'impossibilità, in concreto, di costituire porzioni suscettibili di formare
oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o

limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo.
Sotto l'aspetto economico – funzionale:

- nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero e nella tangibile menomazione funzionale del bene.

Sono facilmente attribuibili tutti i cespiti siti in C/da Acquacanna, così come distribuiti nella superiore tabella appositamente predisposta dall'ausiliario che rimanda al grafico accluso in allegato n. 1.

Il terreno di C/da Pizzillo di Collesano ha una superficie modesta, mq 4.212, ed è attraversato da una stradella che lo taglia in due e prosegue oltre (vedi le foto aeree in allegato n. 7). Il suo frazionamento in tre distinte porzioni, se pure fattibile, è sconsigliato a causa del sensibile deprezzamento del valore delle quote derivate rispetto al valore dell'intero, inoltre ne conseguirebbe una tangibile menomazione funzionale e reddituale del bene. Si pensi, ad esempio, alla possibilità di sfruttare la cubatura, se pure limitata a 0,03mc/mq, sull'intera superficie e su due spezzoni sperati (il terzo, quello centrale, non potrà essere edificato a causa della presenza della stradella interpodereale).

Nel primo caso (fondo nella sua interezza) sarebbe potenzialmente realizzabile un fabbricato di circa mq 42, mentre nel secondo (frazionamento in tre lotti), ove concesso dal comune, due fabbricati di soli mq 14.

Il C.T.U., per questi motivi, non ha previsto il frazionamento fisico del compendio agricolo, ma l'attribuzione diretta.

Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della vigente disciplina urbanistica e degli strumenti urbanistici dei comuni in cui gli immobili sono siti.

In merito alla situazione urbanistica di ogni cespite, l'ausiliario, ha risposto diffusamente nelle pagine precedenti. In sintesi, riferisce che gli immobili di contrada Acquacanna sono urbanisticamente regolari e possono essere trasferiti.

Determini, eventualmente, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

L'unico bene di cui un solo condividente, _____, ha avuto l'uso esclusivo è la villetta sita in Campofelice di Roccella, C/da Solfarelli, distinta al fg. 4 con la p.lla 974. Poiché il G.U. ne ha disposto l'esclusione dal novero dei beni da dividere, il C.T.U. non effettuerà il calcolo dell'indennità di occupazione.

Le unità abitative di C/da Acquacanna, distinte al fg. 4 con le p.lle 482 sub 1, 482, sub 2 e 482 sub 3, sono state, rispettivamente, nell'uso esclusivo di _____ (fallito). e _____ a. Anche il terreno riconosciuto al fg. 4 con la p.lla 122 è stato nell'uso di tutti i comunisti. Non vi è, pertanto, alcun corrispettivo da calcolare perché il dare e l'avere tra la curatela e gli altri condividenti si compenserebbe reciprocamente. Ciò vale anche per il piccolo fabbricato (C) ad uso di magazzino, con due elevazioni fuori terra, posto sul lato Nord del piazzale.

Il piccolo edificio (B), ad uso abitativo, di un solo piano fuori terra, sito in C/da Acquacanna, ubicato a ridosso della strada provinciale Marina di Roccella - Collesano, è stato in uso alla sig.ra _____ che non è comproprietaria o condividente di detto bene, ma figlia di _____; ella, però, ne ha curato l'integrale manutenzione straordinaria ed il risanamento, giusta l'Autorizzazione Edilizia n. 18/1996 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella il 2.05.1996 (vedi l'atto concessorio in allegato n. 1). Ne deriverebbe il calcolo non solo dell'indennità di occupazione, ma anche di tutti i lavori eseguiti a cura e spese delle predetta che hanno procurato sicure migliorie al fabbricato. A giudizio di chi scrive potrebbe essere verosimile che le due somme, indennità e miglioria, si compensino non dando luogo al riconoscimento di indennità in favore della curatela o della sig.ra _____.

Qualora il magistrato volesse formulare apposito quesito sul merito, il C.T.U. si dice fin d'ora disponibile a rispondere.

Il terreno di C/da Pizzillo del comune di Collesano, al momento del

sopralluogo, appariva in totale stato di abbandono e nessuno dei condividenti lo ha coltivato traendone i frutti.

Tanto doveva in adempimento del mandato ricevuto.

Trabia, li 5/05/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Arch. Filippo Zerilli

(n. 25 dell'Albo del Tribunale di Termini Imerese)



[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla presente sono allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- Allegati dal n. 1 al n. 8.
- Parcella con nota spese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lezzeno font.lla 112
ASTE GIUDIZIARIE.it e manifesti





Vespa

corpo fusto e in chiodatura e manufatti





carpo basso sotto strada





Comune Municipale

ASTE GIUDIZIARIE.it





fabbricato principale

corpo a tre elevazioni



ASTE GIUDIZIARIE.it

©

EE
MI
TO

ASTE GIUDIZIARIE.it

*Carfo e su
elevazioni*

ASTE GIUDIZIARIE.it

gone”

908