

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV FALLIMENTARE
FALL. N. 56/2022 SERVIZI E COSTRUZIONI EDILI S.R.L.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA CULTRERA

RELAZIONE DI STIMA
DEL TERRENO SITO IN CAPACI (PA)
CONTRADA COSTE O GALLUZZO

IL C.T.U.
ARCH. GIACOMO COLLURA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|--|--------|
| 1. Premessa e operazioni di consulenza | pag. 2 |
| 2. Individuazione catastale del bene e provenienza | pag. 3 |
| 3. Situazione urbanistica del bene | pag. 3 |
| 4. Descrizione e valutazione del bene | pag. 6 |

1. PREMESSA E OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con lettera d'incarico del 23/11/2022, l'Avv. Mario Volante, nella qualità di Curatore Fallimentare per il Fallimento n. 56/2022 relativo alla ██████████ ██████████, su autorizzazione del Giudice Delegato, nominava il sottoscritto, arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429, quale perito esperto per redigere una perizia di stima relativa al terreno, sito in Capaci (PA), contrada Coste o Galluzzo, identificato al N.C.T. del Comune di Capaci al foglio 4, particelle 806 e 918, in piena proprietà alla società fallita.

Al fine di assolvere all'incarico conferitomi, in data 16/03/2023 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso il terreno di cui sopra; in tale occasione si è provveduto ad effettuare un rilievo fotografico e a verificare la corrispondenza tra le particelle catastali e i confini fisici del bene. Si è inoltre riscontrata la presenza di tettoie, baracche lignee e prefabbricati insistenti sulla superficie del terreno, nonché la presenza di attrezzature e materiali in disuso. Successivamente è stata effettuata una ricerca riguardo la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile. Il ritardo nel deposito della suddetta relazione è stato dovuto alla difficoltà di trovare informazioni adeguate riguardo l'effettiva possibilità edificatoria dell'immobile.

Attualmente, secondo quanto riscontrato nel Verbale di accesso, redatto dall'Avv. Volante, il ██████████ ██████████ già Amministratore Unico

della società fallita, è stato nominato Custode del fondo e dei beni ivi insistenti.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE E PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente stima è costituito da un lotto di terreno, costituito da due particelle limitrofe, sito nel Comune di Capaci (PA) e identificato al N.C.T. con le seguenti particelle:

- Foglio 4, p.lla 806, qualità Seminativo, classe 2, superficie 3 are 28ca, reddito dominicale 1,44 euro, reddito agrario 0,51 euro;
- Foglio 4, p.lla 918, qualità Seminativo, classe 2, superficie 3 are 78ca, reddito dominicale 1,66 euro, reddito agrario 0,59 euro.

Entrambe le particelle sono intestate [REDACTED] per il diritto di livellario e al [REDACTED] fu [REDACTED] per il diritto del concedente. L'intestazione catastale non è quindi allineata all'attualità. Il terreno in oggetto è pervenuto alla società fallita in forza di Atto di compravendita del 14/09/1990 in Notaio Marcello Orlando, rep. N. 24803, raccolta n. 8488, registrato a Palermo il 27/09/1990 da potere del [REDACTED] il quale dichiarava di possederlo giusto Atto in Notaio Marcello Orlando del 11/01/1983, registrato il 31/01/1983 al n.2547 e trascritto il 03/02/1983 ai n.ri 4709/3941.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra stato di fatto ed estratto di mappa catastale, si segnala che lo stato di fatto è conforme, per forma, dimensioni e confini, a quanto rappresentato in mappa.

3. SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, le particelle oggetto di perizia ricadono, secondo il Programma di Fabbricazione attualmente in vigore in zona C/3 - zona edilizia residenziale con indice volumetrico fondiario pari a 0,50 mc/mq, mentre, secondo il P.R.G. con annesso R.E. e norme tecniche di attuazione

adottati con delibera commissariale n. 4 del 31/10/2019, le stesse ricadono in zona C/2 - zona edilizia residenziale con indice volumetrico fondiario pari a 0,50 mc/mq.

Inoltre sulle particelle gravano i seguenti vincoli urbanistici:

- Vincolo sismico ai sensi della Legge n. 64/1974;
- Vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004;
- L'area ricade all'interno del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) con grado "R/4 rischio molto elevato";
- L'area ricade in "area non utilizzabile ai fini urbanistici ed edificatori per rischio geologico e area a pericolosità e rischio geomorfologico elevato e molto elevato" di cui al parere del Genio Civile prot. n. 5735 del 20/03/2008.

Si rappresenta che con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 09/AdB del 06/05/2021 sono state apportate alcune modifiche alle Norme tecniche di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana. In base a tali modifiche nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P4), come nel caso in esame sono vietati (art. 21):

- a) gli interventi di nuova edificazione privata, seppur previsti dagli strumenti urbanistici;
- b) scavi, riporti, movimenti di terra e tutte le attività sul territorio che possano esaltare il livello di pericolosità, (...); nel caso di aree soggette a pericolosità da crollo tali attività devono essere valutate caso per caso previa procedura di compatibilità;
- c) la localizzazione delle "Aree di attesa", delle "Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse" e delle "Aree di ricovero della popolazione", nell'ambito dei Piani di Emergenza di Protezione Civile;
- d) nuove infrastrutture di trasporto o di servizio;

- e) nuove attività di escavazione e/o prelievo di materiale sciolto o litoide se non in riferimento ad attività di cava oggetto di regolare autorizzazione;
- f) gli impianti di qualunque deposito anche provvisorio e/o discarica di materiali, rifiuti o simili.

Sono invece consentiti:

- a) interventi di riqualificazione del patrimonio naturale ed ambientale;
- b) gli interventi di miglioramento statico, di adeguamento sismico e di demolizione e ricostruzione parziale nel rispetto della volumetria e della sagoma esistenti;
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici, come definiti dalla vigente normativa di settore, e senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela.

Tali prescrizioni comportano che, nonostante il lotto di terreno, abbia un potenziale edificatorio, data la zona di P.R.G. in cui ricade, nei fatti risulta inedificabile a causa dei vincoli idrogeologici ivi insistenti che vietano

qualunque attività edificatoria. Anche per questo motivo, le tettoie a struttura metallica, le baracche lignee rinvenute, i prefabbricati con annessi servizi igienici insistenti sul terreno e realizzati senza alcun titolo edilizio vanno rimossi e i costi di rimozione saranno sottratti al valore di mercato del bene.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente stima immobiliare, come già accennato, è un lotto di terreno, costituito da due particelle limitrofe. Il terreno si colloca lungo il confine Est del centro abitato, in prossimità del principio del costone roccioso della collina, circostante il paese. Si accede al lotto attraversando la via Sardegna fino al suo termine, strada nelle immediate vicinanze della S.S.113 che attraversa il nucleo abitato, e poi continuando per un breve tratto su una strada privata. Nell'atto di provenienza è infatti indicata *una servitù attiva e passiva di passaggio sulla stradella privata della larghezza di metri lineari cinque che parte dalla stradella comunale (oggi via Sardegna) ed insiste per metri lineari dieci nella mezzeria degli spezzoni di terreno di proprietà* [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED].

Il terreno risulta delimitato da muri di confine in cemento in alcuni punti di altezza di circa 1 metro, sormontati da recinzione metallica, in altri punti di altezza superiore anche ai due metri (in base alla pendenza del terreno confinante). Si riscontrano tre diversi cancelli metallici di accesso: uno a due ante sul confine Nord-Ovest che si apre sulla particella 923, su cui pertanto è attivo un diritto di passaggio; uno scorrevole molto ampio e uno pedonale che si aprono sulle particelle 919-917, su cui insiste la servitù di passaggio indicata nell'atto di vendita, di cui sopra.

Complessivamente il terreno ha una forma pressochè regolare, con sviluppo longitudinale, e confina a Nord-Est con particelle 923 e 920, a Sud-Est con particella 916, a Sud-Ovest con particelle 925-919-917

(stradella privata) e a Nord-Ovest con particella 923 (stradella privata). Si distinguono due quote di diversa altezza, collegate tra loro tramite qualche gradino in cemento; le baracche lignee sono infatti collocate sopra un basamento. L'immobile ha una consistenza complessiva di circa 700,00 mq. Da un punto di vista qualitativo, oggi sul terreno non è presente alcuna vegetazione se non qualche arbusto spontaneo, mentre sullo stesso, come detto, insistono baracche, prefabbricati, tettoie, materiali edili e attrezzature in disuso, in quanto veniva utilizzato dalla società fallita come deposito. Come già accennato tali opere, incluso il basamento in cemento, devono essere rimosse in quanto realizzate senza alcun titolo edilizio e non sanabili per i motivi già esposti.

Criterio di stima dell'immobile e valutazione

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di utilizzare il *metodo sintetico-comparativo*.

Il metodo "*sintetico-comparativo*" si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e della stessa qualità. Effettuando una ricerca su terreni attualmente in vendita nel territorio di Capaci, con caratteristiche simili a quello in esame, si è riscontrata poca offerta di vendita relativa ai terreni; tuttavia i pochi annunci presenti denotano un prezzo di circa 130 €/mq per terreni edificabili ricadenti in zona C/2 o C/5 di P.R.G.

Considerando la superficie complessiva del lotto il suo valore teorico di mercato, non tenendo conto di eventuali vincoli, si avvicinerebbe quindi alla seguente cifra:

$$\text{valore teorico di mercato} = 706,00 \text{ mq} \times 130 \text{ €/mq} = \text{€ } 91.780,00$$

Tuttavia, per quanto sopra illustrato riguardo ai vincoli insistenti sul terreno, che lo rendono di fatto inedificabile, il sottoscritto ritiene congruo un deprezzamento di tale importo di circa il 30% per uniformarlo a terreni agricoli con residuo potenziale edificatorio.

In base a tale considerazione, il valore del lotto si ridurrebbe a:

$$€ 91.780,00 - 30\% = € 64.246,00$$

Si considerano a questo punto i costi necessari per la rimozione delle strutture abusive esistenti, che deprezzano ulteriormente il valore dell'immobile e che si possono computare in circa 10.000,00 euro, da sottrarre al valore precedentemente calcolato.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$€ 64.246,00 - € 10.000,00 = € 52.246,00$$

Approssimando tale cifra, il valore dell'immobile, costituito dal lotto di terreno in territorio di Capaci (PA), Contrada Coste o Galluzzo, identificato al N.C.T. al foglio 4, particelle 806 e 918, è pari ad **€ 52.200,00 (Euro cinquantaduemiladuecento/00)**.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

- Allegati:

- 1) Documentazione catastale dell'immobile;
- 2) Fotografie dell'immobile;
- 3) Documentazione urbanistica;
- 4) Titolo di proprietà

Palermo, 13/03/2024

Il Tecnico
Arch. Giacomo Collura