

Tribunale di Palermo
Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare R.G. 90/2015
Lotto unico
Consulente Tecnico di Ufficio
Arch. Daniela Carollo

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Fallimento R.G. 90/2015

LOTTO UNICO

Palermo N.C.T. Foglio 145, p.lla 582

Palermo N.C.T. Foglio 145, p.lla 583

Palermo N.C.E.U. Foglio 145, p.lla 1704, sub. 2

Palermo N.C.E.U. Foglio 145, p.lla 1705, sub. 2

Palermo N.C.E.U. Foglio 145, p.lla 1704, sub. 3

Palermo N.C.E.U. Foglio 71, p.lla 1705, sub. 3

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO

Dott. Giuseppe Rini

Consulente Tecnico

Arch. Daniela Carollo

INDICE

1. PREMESSA	p. 4
2. ESAME DEGLI ATTI E RICERCHE PRESSO UFFICI	p. 4
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGHI E FORMAZIONE DEI LOTTI	
3.1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI	p. 5
3.2 - SOPRALLUOGO	p. 8
3.3 - FORMAZIONE DEI LOTTI	p. 9
4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI	
4.1 - ACCESSI E CONFINI	p. 12
4.2 - PERTINENZE ED ACCESSORI	p. 12
4.3 - DOTAZIONI COMUNI	p. 13
4.4 - DESCRIZIONE	p. 13
4.5 - STATO DI CONSERVAZIONE	p. 17
4.6 - STATO DI POSSESSO	p. 18
4.7 - DESTINAZIONE DI PRG	p. 21
4.8 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	p. 22
4.9 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	p. 23
4.10 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	p. 23
4.11 - SUPERFICI	p. 29
4.12 - CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO	p. 30
4.13 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ	p. 38

4.14 - STIMA

p. 38

5. SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO DI VENDITA

p. 39

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

p. 41

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Fallimentare R.G. 90/2015

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giuseppe Rini

Tribunale di Palermo - Sezione Fallimentare

1. PREMESSA

Con decreto del giorno 22/02/2018 la sottoscritta Arch. Daniela Carollo veniva nominata perito stimatore nell'ambito della procedura fallimentare R.G. 90/2015 su istanza del Curatore Fallimentare Avv. Francesca Mancuso.

In data 15/03/2018 la sottoscritta, con nota inoltrata a mezzo pec al Curatore Fallimentare, accettava l'incarico di redigere la relazione di stima dei beni acquisiti all'attivo del fallimento e in particolare, di descrivere e valutare i beni, indicarne lo stato di possesso (e locati e/o occupati e/o detenuti da uno dei comproprietari, il valore di locazione degli stessi), di verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità (o, in assenza, i requisiti e i costi necessari per ottenerla) e, infine, di descrivere le formalità, vincoli e oneri destinati a rimanere in capo all'acquirente.

2. ESAME DEGLI ATTI E RICERCHE PRESSO UFFICI

La sottoscritta CTU, a seguito di disamina della documentazione relativa ai beni acquisiti all'attivo fallimentare fornita a mezzo mail da Curatore Fallimentare Avv. Francesca Mancuso, provvedeva ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari, gli estratti di mappa, le visure catastali storiche e le pla-

nimetrie delle unità immobiliari.

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica delle suddette unità immobiliari la CTU provvedeva ad inoltrare presso il Settore Edilizia Privata ed il Settore Condono del Comune di Palermo apposite istanze di visione e acquisizione copia di pratiche edilizie inerenti i beni del fallimento.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGHI E FORMAZIONE DEI LOTTI

3.1- INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni acquisiti all'attivo del fallimento oggetto della presente relazione di stima sono i seguenti:

1. Terreno sito in Palermo, via Dirillo 2/A, censito al N.C.T. di Palermo al foglio 145, p.la 582, Qualità Seminativo irriguo 21, superficie are 02 ca 65, reddito dominicale € 3,08, reddito agrario 0,96, intestato al sig. A per la piena proprietà 1/1

2. Terreno sito in Palermo, via Dirillo 2/A, censito al N.C.T. di Palermo al foglio 145, p.la 583, Qualità Seminativo irriguo 21, superficie are 01 ca 93, reddito dominicale € 2,24, reddito agrario 0,70, intestato al sig. A per la piena proprietà 1/1

3. Autorimessa sita in Palermo, via Dirillo snc, censita al N.C.E.U. foglio 145, p.la 1704, sub. 2, cat. C/6, consistenza 117 mq, superficie catastale totale 122 mq, rendita € 247,74, Piano terra, intestato al sig. A in qualità di livellario e alla Mensa Arcivescovile di Monreale quale Diritto del Concedente

4. Autorimessa sita in Palermo, via Dirillo snc, censita al N.C.E.U. foglio 145, p.la 1705, sub. 2, cat. C/6, consistenza 104 mq, superficie catastale totale

107 mq, rendita € 220,22, piano terra, intestato al sig. A per la piena proprietà

5. Magazzino sito in Palermo, via Dirillo snc, censito al N.C.E.U. foglio 145, p.lla

1704, sub. 3, cat. C/2, consistenza 104 mq, superficie catastale totale 98 mq,

rendita € 128,91, piano terra e primo piano, intestato al sig. A in qualità di li-

vellario e alla Mensa Arcivescovile di Monreale quale Diritto del Concedente

6. Magazzino sito in Palermo, via Dirillo snc, censito al N.C.E.U. foglio 145, p.lla

1705, sub. 3, cat. C/2, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 43 mq,

rendita € 43,38, piano terra e primo piano, intestato al sig. A per la piena pro-

prietà

Si rappresenta che le particelle di terreno 582 e 583, insieme alla particella di terreno 548 non acquisita all'attivo del fallimento, costituiscono il giardino e gli spazi esterni che circondano due fabbricati, uno dei quali appartenente al sig. A e l'altro di proprietà dei figli.

Le suddette particelle di terreno 582 e 583 risultano ancora accatastate al catasto terreni sebbene costituiscano un tutt'uno con la particella di terreno 548 che, invece, risulta classificata come ente urbano. Tra le suddette particelle 548, 582 e 583 non esiste alcuna delimitazione fisica sicché sono irriconoscibili, sui luoghi, i confini catastali come riportati nel foglio di mappa.

Nello specifico, l'accesso ai fabbricati e agli spazi esterni circostanti avviene dalla particella 548 su cui si apre il cancello di ingresso. Sulla particella 582 e, per piccolissima parte sulla particella 548, insiste la piscina a servizio dei suddetti fabbricati. Sempre sulla particella 548 è presente un piccolo corpo edilizio, a supporto della piscina, adibito a spogliatoio e servizio igienico.

Né la piscina né lo spogliatoio possiedono propri identificativi catastali.

Ancora, con riguardo alla corrispondenza tra i confini reali dei luoghi e i confini catastali riportati in mappa, si segnala che, dalla sovrapposizione tra foglio di mappa e foto aerea elaborata dalla scrivente (all. 3. Tav. 1), emerge che il giardino che circonda i fabbricati possiede complessivamente una estensione maggiore rispetto alla somma delle superfici delle particelle 548, 582 e 583 indicate nelle visure catastali.

Ciò dipende dal fatto che la recinzione del lato est del giardino, che avrebbe dovuto corrispondere in mappa al confine tra le particelle 582, 583 e le limitrofe particelle 1704 e 1704 appartenenti al sig. A e anch'esse acquisite all'attivo del fallimento insieme ai fabbricati che vi insistono (magazzino e tettoie adibite ad autorimessa), è stata, invece, traslata più in avanti andando a sconfinare all'interno delle suddette particelle di terreno 1704 e 1705. Di fatto, dunque, porzioni delle particelle 1704 e 1705, classificate come Ente Urbano e catastalmente correlate al fabbricato adibito a magazzino e alle tettoie adibite ad autorimessa, risultano invece inglobate nel giardino di pertinenza dei fabbricati residenziali e su tali porzioni è stato, oltretutto, realizzato un gazebo con pilastri in muratura e copertura in legno a servizio della piscina.

Si rappresenta che nemmeno il gazebo, come la piscina e lo spogliatoio, risulta censito al catasto.

Ancora, tra le due particelle 1704 e 1705 non vi è alcuna delimitazione fisica rintracciabile sui luoghi. Si osserva, inoltre, che i fabbricati acquisiti all'attivo del fallimento che insistono su dette particelle (magazzino e tettoie metalliche) sono stati edificati a cavallo delle stesse (metà sulla particella 1704 e metà sulla particella 1705).

Della situazione sopra descritta riguardo ai confini e della diversa configurazione

dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nel foglio di mappa, si è tenuto conto in sede di formazione dei lotti.

3.2 – SOPRALLUOGO

Dopo aver esaminato i documenti forniti dal Curatore Fallimentare ed acquisita la necessaria documentazione catastale, la sottoscritta CTU, in data 26/06/2018, alle ore 12,00, si è recata insieme alla propria collaboratrice e al Curatore Fallimentare, Avv. Francesca Mancuso, presso i beni del fallimento tutti ubicati in Palermo, via Dirillo n. 24 (in catasto via Dirillo n. 2/A e via Dirillo snc).

La scrivente ha preso visione del giardino che circonda i fabbricati descritti al paragrafo 3.1 e in cui si trovano ubicati una piscina (**foto 5-10**), un piccolo corpo edilizio ad una elevazione fuori terra adibito a spogliatoio e servizio igienico (**foto 11 - 13**), un pozzo in muratura ed un gazebo con tettoia in legno (**foto 9-10 e 14-15**).

Terminati i rilievi tecnici del giardino, la scrivente ha proseguito le operazioni peritali presso i terreni limitrofi censiti alle p.lle 1704 e 1705 su cui sono situati due tettoie con struttura metallica, utilizzate come autorimesse, censite al N.C.E.U. p.lla 1704 sub. 2 e p.lla 1705 sub. 2 (**foto 16 - 19**) ed un magazzino identificato al N.C.E.U. p.lla 1704, sub. 3 e p.lla 1705 sub. 3 (**foto 20 - 27**).

Anche dei suddetti immobili la scrivente ha eseguito rilievi metrici e fotografici. Non è stato possibile, tuttavia, effettuare misurazioni dei terreni né è stato possibile percorrerli per la presenza di folta vegetazione spontanea. Pertanto, sono state eseguite soltanto fotografie. Terminati i rilievi tecnici la scrivente ha redatto il verbale che si è chiuso alle ore 14,15.

3.3 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto concerne i lotti di vendita, si precisa che la sottoscritta ha ritenuto opportuno riunire in **un unico lotto di vendita** le unità immobiliari sopradescritte poiché, allo stato, non è più possibile riconoscere e individuare in loco i confini catastali delle particelle di terreno così come riportati nel foglio di mappa.

Inoltre, il magazzino e il gazebo ricadenti nelle particelle di terreno 1704 e 1705 nonché la piscina e il corpo edilizio adibito a spogliatoio insistenti sulle particelle 582, 583 e 548 sono tutti oggetto di un'unica istanza di condono, non ancora definita, presentata dal sig. A nel 1995 ai sensi della L. 724/94.

La suddetta pratica di condono, di cui si tratterà in modo approfondito al paragrafo 4.10, dovrà essere, dunque, perfezionata e definita in un'unica soluzione da un unico soggetto proprietario.

Di seguito si descrive il lotto di vendita che, per comodità e per agevolare il processo di stima, si è ritenuto opportuno differenziare in due sub-lotti, denominati **sub-lotto 1** e **sub-lotto 2**, tenendo conto del diverso assetto dei confini e della diversa configurazione delle particelle come osservate sui luoghi rispetto al foglio di mappa, degli accessi differenziati dalla via Dirillo, delle diverse caratteristiche che possiede ciascun immobile nonché delle diverse destinazioni d'uso.

Lotto UNICO

SUB-LOTTO 1

Tale sub-lotto comprende i beni acquisiti all'attivo del fallimento aventi accesso dalla via Dirillo n. 24, interno 2/A, e costituenti il giardino e gli spazi aperti anti-

stanti il fabbricato di proprietà del sig. A e quello appartenente ai figli, e precisamente:

- **Terreno** sito in Palermo, via Dirillo n. 24, int. 2/A, censito al **N.C.T. di Palermo al foglio 145, p.lla 582**, Qualità Seminativo irriguo 21, superficie are 02 ca 65, reddito dominicale € 3,08, reddito agrario 0,96, intestato al sig. A per la piena proprietà 1/1

- **Terreno** sito in Palermo, via Dirillo n. 24, int. 2/A, censito al **N.C.T. di Palermo al foglio 145, p.lla 583**, Qualità Seminativo irriguo 21, superficie are 01 ca 93, reddito dominicale € 2,24, reddito agrario 0,70, intestato al sig. A per la piena proprietà 1/1

- **Porzione di terreno**, pari a circa 360,00 mq, facente parte delle particelle di terreno censite al **foglio 145, p.lle 1704 e 1704**

Si precisa che la porzione di particelle 1704 e 1705 come sopra descritta è stata considerata nel sub-lotto 1 in quanto costituisce parte integrante del giardino antistante i fabbricati del sig. A e dei figli e su cui è stato realizzato un gazebo.

SUB-LOTTO 2

Tale sub-lotto comprende i beni acquisiti all'attivo del fallimento costituiti dalle tettoie metalliche, magazzino in cemento armato e terreni di pertinenza aventi accesso dalla via Dirillo snc, e precisamente:

- Autorimessa sita in Palermo, via Dirillo snc, censita al **N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1704, sub. 2, cat. C/6**, consistenza 117 mq, superficie catastale totale 122 mq, rendita € 247,74, piano terra, intestato al sig. A in qualità di livellario e alla Mensa Arcivescovile di Monreale quale Diritto del Concedente

- Autorimessa sita in Palermo, via Dirillo snc, censita al **N.C.E.U. foglio 145,**

p.lla 1705, sub. 2, cat. C/6, consistenza 104 mq, superficie catastale totale 107 mq, rendita € 220,22, piano terra, intestato al sig. A per la piena proprietà

Trattasi di una unica struttura formata da elementi metallici con copertura in lamiera realizzata per una parte sulla particella di terreno 1704 e per la restante parte sulla particella 1705.

- Magazzino sito in Palermo, via Dirillo snc, censito al **N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1704, sub. 3, cat. C/2**, consistenza 104 mq, superficie catastale totale 98 mq, rendita € 128,91, piano terra e primo piano, intestato al sig. A in qualità di livellario e alla Mensa Arcivescovile di Monreale quale Diritto del Concedente

- Magazzino sito in Palermo, via Dirillo snc, censito al **N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1705, sub. 3, cat. C/2**, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 43,38, piano terra e primo piano, intestato al sig. A per la piena proprietà

Trattasi di un unico corpo edilizio in cemento armato con copertura praticabile costruito per una parte sulla particella di terreno 1704 e per la restante parte sulla particella 1705.

Le particelle di terreno 1704 e 1705 su cui insistono i fabbricati sopra descritti sono catastalmente classificate come Ente Urbano e, di fatto, costituiscono spazi di pertinenza di tali fabbricati.

Si rappresenta che nel sub-lotto 2 sono state considerate le particelle di terreno 1704 e 1705 per una superficie pari a circa 2.200,00 mq che risulta essere inferiore rispetto all'intera estensione delle particelle così come ricavata dal foglio di mappa e ciò in quanto la restante superficie, per una porzione di circa 360,00 mq, risulta inglobata all'interno del giardino del sub-lotto 1.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

4.1 - ACCESSI E CONFINI

Alle unità immobiliari acquisite all'attivo del fallimento si perviene percorrendo una stradella privata ubicata al civico n. 24 della via Dirillo, strada extraurbana del Comune di Palermo, situata nella frazione di Aquino - Borgo Molara in prossimità del Comune di Monreale.

La suddetta stradella, anch'essa denominata via Dirillo, è contraddistinta, lungo il suo percorso, da diversi numeri di interno che permettono di identificare gli ingressi delle varie unità immobiliare che su essi si aprono.

I due sub-lotti componenti il lotto di vendita possiedono accessi differenziati dalla via Dirillo n. 24. Al sub-lotto 1 si accede dal numero di interno 2/A. Non è stato, invece, possibile appurare quale sia il numero di interno che contraddistingue il sub-lotto 2.

Il lotto di vendita confina a sud con le particelle di terreno 1506, 383, 609 e 189 di proprietà altrui; a nord con la stradella accessibile dal civico n. 24 della via Dirillo (ricadente sulle particelle 544, 561, 551, 550) e con le particelle 547, 976 e 158 appartenenti a terzi; ad ovest con la particella 382 e 424 mentre ad est con le particelle 188 e 1698 tutte appartenenti ad altri proprietari.

Si precisa che dalla lettura dei titoli di proprietà del sig. A inerenti i beni acquisiti all'attivo fallimentare emerge che sulla stradella privata sopracitata ubicata al civico 24 della via Dirillo grava una servitù di passaggio a favore di tutte le particelle di terreno che formano il lotto di vendita.

4.2 - PERTINENZE E ACCESSORI

Le particelle 582 e 583 e parte della particelle 1704 e 1705 su cui insistono la pi-

scina e il gazebo (sub-lotto 1) si configurano come giardino e spazi esterni di pertinenza dei fabbricati del sig. A e dei figli.

Pertinenze del fabbricato destinato a magazzino e delle tettoie adibite ad autorimessa sono, invece, i terreni censiti alle particelle 1704 e 1705 (sub-lotto 2).

Non vi sono altre pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

4.3 - DOTAZIONI COMUNI

Si precisa che dalla ricognizione dei luoghi è emerso che la dotazione impiantistica a servizio della piscina e del giardino (impianto di illuminazione, irrigazione ecc) è in comune con tutte le particelle che compongono il sub-lotto 1 e con la particella di terreno 548 non acquisita all'attivo del fallimento.

4.4 – DESCRIZIONE

4.4.1 - Descrizione del contesto in cui sono ubicati gli immobili

Gli immobili che compongono il lotto di vendita sono ubicati nella periferia sud-ovest di Palermo quasi al confine con il Comune di Monreale dal cui centro dista circa 2 km, in una zona suburbana collinare caratterizzata dalla compresenza di terreni agricoli, case sparse (ville uni e bifamiliari) ed edilizia in linea di due-tre piani facente parte del tessuto edilizio delle borgate storiche di Aquino - Borgo Molara.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ma tutti i principali servizi del settore terziario e merceologico più vicini si trovano ubicati nel comune di Monreale.

Negli immediati dintorni si trovano piccoli esercizi commerciali, luoghi di culto e sono, altresì, presenti numerose attività ricettive.

All'inizio della via Dirillo, procedendo verso est, si trova uno storico baglio, denominato "Case Galati" da cui tutta la zona, compresa la via Dirillo, trae originariamente il nome (Contrada Galati).

I collegamenti con la città di Palermo e con la vicina Monreale avvengono tramite un tessuto viario composto da strade secondarie (in parte ex regie trazzere) ormai per la maggior parte asfaltate.

4.4.2 - Descrizione dei beni

Descrizione SUB-LOTTO 1

Come già precisato, gli immobili componenti il sub-lotto 1 sono costituiti da un giardino con piscina e gazebo (ricadenti sulle particelle 582, 583, su parte della particella 548 e su parte delle particelle 1704 e 1705), in comune con un fabbricato abitato dal sig. A e con altro fabbricato appartenente ai figli insistenti sulla particella di terreno 548. Al giardino, alla piscina e al gazebo si accede attraverso un cancelletto pedonale che si apre sulla via Dirillo n. 24, al numero di interno 2/A.

Il cancelletto, situato sulla particella 548, è affiancato da un cancello carrabile che consente di accedere ad una rampa che conduce al piano seminterrato del fabbricato appartenente ai figli del sig. A e ad un'area esterna adibita a parcheggio.

Varcato il cancelletto, ci si immette su un vialetto pavimentato tramite il quale si accede al fabbricato di proprietà dei figli del sig. A.

Procedendo sulla sinistra si giunge alla zona caratterizzata dalla presenza del giardino, della piscina, del gazebo e dello spogliatoio. Si precisa che la maggior parte della piscina ricade sulla particella 582 acquisita all'attivo del fallimento mentre una piccolissima porzione pari ad una superficie approssimativa di 12 mq ricade sulla particella 548 non acquisita all'attivo del fallimento (All. 3.1 Tav. 1-

sovrapposizione grafica tra foglio di mappa e foto aerea tratta dal portale SITR della Regione Siciliana). Il giardino insiste sulle particelle 583, 582, su porzione delle particelle 1704 e 1705 e su porzione della particella 548 estranea al fallimento. Il gazebo insiste su porzione della particella 1705 mentre lo spogliatoio ricade sulla particella 548 non acquisita all'attivo del fallimento.

Il giardino è caratterizzato da vialetti pavimentati, da un prato all'inglese e dalla presenza di piante in vaso, siepi di bordura, palme e altre essenze arboree.

La piscina, secondo quanto riportato nei grafici allegati alla pratica di condono presentata nel 1994, possiede una superficie di circa 123,00 mq ed è dotata di un locale di depurazione interrato il cui ingresso si trova sulla particella 583 in corrispondenza del lato nord-est della piscina. Dalla lettura della relazione tecnica allegata alla suddetta istanza di condono emerge che la piscina è stata realizzata con pareti in cemento armato e perimetralmente, a circa 70 cm di distanza da tali pareti, sono stati realizzati altri muri in c.a che circondano la vasca al fine di isolarla dal terreno circostante e renderla facilmente ispezionabile. Nella relazione tecnica è possibile leggere che il vano interrato che ospita l'impianto di depurazione è stato realizzato con muri in cemento armato ed un solaio in laterocemento. Al suddetto locale si accede tramite una scala realizzata in parte in cemento armato e in parte in ferro.

Il gazebo è una struttura aperta su tutti e quattro i lati costituita da quattro pilastri in mattoni che sorreggono una copertura lignea a falde rivestita con tegole in laterizio. E' ubicato su porzione della particella 1705 in corrispondenza del lato est della piscina.

Descrizione SUB-LOTTO 2

Il sub-lotto 2 è formato da un fabbricato destinato a magazzino (categoria catastale C/2) e da due tettoie con struttura metallica censite come autorimesse (categoria catastale C/6) insistenti su terreni identificati catastalmente con i numeri di particelle 1704 e 1705.

Ai suddetti immobili si accede sempre dalla via Dirillo n. 24 attraverso un varco chiuso da una rete metallica.

Immediatamente alla destra di tale ingresso si trovano le tettoie metalliche censite al N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1704 sub. 2 e p.lla 1705 sub. 2, categoria C/6.

Si tratta di manufatti realizzati con struttura formata da pilastri e travetti in acciaio che sorreggono due tettoie in lamiera grecata.

Tali manufatti sono aperti su tutti i lati e, sebbene siano censiti come autorimesse e appartengano, dunque, alla categoria C/6, all'atto del sopralluogo erano utilizzati anche come deposito di materiale di vario genere.

Procedendo verso est, lungo un percorso sterrato parallelo al muro di confine nord della particella di terreno 1704 si perviene al fabbricato adibito a magazzino censito al foglio 145, p.lla 1704 sub. 3 e p.lla 1705 sub. 3, cat. C/2. Si tratta di un unico edificio edificato a cavallo delle particelle 1704 e 1705.

Il fabbricato, ad una elevazione fuori terra con copertura a terrazza praticabile, possiede una struttura intelaiata in cemento armato, solaio di copertura in laterocemento, pareti di tamponamento in blocchi di forati in cls.

Alla terrazza praticabile si accede da una scala esterna in cemento armato, priva di parapetto, ubicata sul prospetto sud del fabbricato. La terrazza possiede una superficie più ampia rispetto al locale sottostante poiché una porzione della copertura risulta a sbalzo e aggettante rispetto al filo della facciata ovest. Il piano di

calpestio della copertura non è pavimentato ma rivestito esclusivamente con una guaina impermeabile.

L'interno del magazzino è costituito da un solo ambiente al quale si accede da un varco dotato di saracinesca ubicato sul fronte ovest del fabbricato.

Addossato al prospetto nord si trova un altro locale più piccolo, anch'esso adibito a deposito, con accesso indipendente e non collegato al corpo principale del magazzino. La copertura di tale locale, più basso rispetto al fabbricato attiguo, è costituita in lamiera grecata. L'unico ingresso è dotato di saracinesca. Il suddetto manufatto è anch'esso censito al foglio 145, p.lla 1704 sub. 3 p.lla 1705 sub. 3 ed è rappresentato nella planimetria catastale insieme al fabbricato più grande.

Entrambi i corpi edilizi sono allo stato grezzo con pareti interne non intonacate e pareti esterne su cui è stato steso il solo strato di rinzaffo.

Per quanto concerne i terreni di cui alle p.lle 1704 e 1705 su cui insistono le tettoie e il magazzino, si precisa che costituiscono un tutt'uno poiché tra essi non vi è alcuna delimitazione fisica che permette di distinguere le due particelle.

I terreni, all'atto del sopralluogo, si presentavano non coltivati e coperti da folta vegetazione spontanea e non è stato, dunque, possibile percorrerli ed effettuare le operazioni di rilievo.

4.5 - STATO DI CONSERVAZIONE

Per quanto concerne il giardino e gli altri spazi esterni pavimentati, la piscina e il gazebo, si rappresenta che gli stessi, al momento del sopralluogo, si trovavano in ottimo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda le strutture metalliche con tettoia in lamiera realizzate sulle particelle 1704 e 1705, si rappresenta che all'atto del sopralluogo risultavano a-

perle su tre lati e prive di chiusure perimetrali eccetto una porzione ricadente sulla particella 1705 che risultava chiusa con pannellature.

In merito al magazzino edificato sulle particelle 1704 e 1705 questo, come già precisato, si trovava allo stato grezzo in quanto privo delle finiture. All'interno, infatti, il soffitto e le pareti apparivano non intonacate mentre all'esterno le murature presentavano soltanto lo strato di intonaco di rinzaffo.

Il terreno circostante, caratterizzato dalla presenza sparsa di alberi di fico, agrumi, ulivo e altre essenze arboree, appariva incolto e ricoperto da folta vegetazione spontanea.

4.6 - STATO DI POSSESSO

Gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento appartengono al Sig. A.

Il giardino, la piscina ed il gazebo insistenti sulle particelle 582, 583 e su porzione delle particelle 1704 e 1705, risultano utilizzati sia dal sig. A che dai familiari.

Di fatto tali spazi, sebbene appartenenti al sig. A, possono essere oramai considerate pertinenze del fabbricato di proprietà del Sig. A e al fabbricato appartenente ai figli sopracitati.

Per quanto concerne le tettoie e il magazzino, al momento del sopralluogo si trovavano nel possesso del sig. A.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla relazione notarile fornita dal Curatore Fallimentare e dalla documentazione ulteriore acquisita dalla scrivente si rileva quanto segue:

- i terreni censiti al N.C.T. foglio 145, p.lle 582 e 583 sono pervenuti al Sig. A da potere delle sig.re B e C per averli acquistati giusta atto di compravendita del

21/02/1975, ai rogiti del Notaio Maurizio Allegra, rep. 20739, trascritto a Palermo il 20/03/1975 ai nn. 9141/7499.

Con tale atto il sig. A ha acquistato le particelle 187/b (attuale p.lla 582) e 186/b (attuale p.lla 583) in Contrada Galati, Aquino e Celona derivanti dal frazionamento, presentato il 12/02/1975, delle più ampie p.lle 186 e 187. Con il suddetto frazionamento le particelle 186 e 187 sono state suddivise in 186/a (attuale p.lla 1704), 186/b (p.lla 583), 187/a (p.lla 1705) e 187/b (p.lla 582).

Secondo quanto si legge nell'atto di compravendita, le venditrici risultavano intestatarie della p.lla 583 in qualità di livellarie della Mensa Arcivescovile di Monreale, concedente del terreno.

Le stesse, in sede di stipula dell'atto, hanno dichiarato che il canone in favore della Mensa Arcivescovile è stato affrancato con scrittura privata registrata in Monreale il 20/02/1969 al n. 605 mod. II vol. 60.

Ancora, nell'atto si legge che il sig. A *"...ad integrazione e allargamento della stradella di proprietà della comparente ...omissis..., distinta in catasto con la particella 550 del foglio di mappa 145, destina perpetuamente a strada, una striscia del terreno di proprietà di esso... omissis..., distinto in catasto con la particella 548 del foglio 145, larga metro uno e lunga circa dieci metri che, partendo dalla particella 549 del foglio 145, arriva allo spigolo più vicino della predetta particella 548 in modo che, per tale tratto, la predetta stradella ne risulti allargata a metri quattro. Tale concessione costituisce condizione della superiore vendita...."*.

- le tettoie e il magazzino censiti rispettivamente al N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1704 sub. 2 - p.lla 1705 sub. 2 e N.C.E.U., foglio 145, p.lla 1705, sub. 3 - p.lla 1705, sub. 3, sono stati edificati a cura e spese del sig. A su terreni censiti al foglio 145, p.lle 1704 (ex 186) e 1705 (ex 187) allo stesso pervenuti da potere delle sig.re B e C per averli acquistati giusta atto di compravendita del

22/08/1978, ai rogiti del Notaio Bianca Barbera, rep. 19121, trascritto a Palermo il 21/09/1978 ai nn. 31842/26733.

Si precisa che nelle visure catastali dei fabbricati, con riguardo alla porzione ricadente sulla particella 1704 (N.C.E.U fg. 145, p.lla 1704, sub. 2 e N.C.E.U. p.lla 1704, sub. 3), risulta riportato il nominativo del sig. A quale livellario e la Mensa Arcivescovile di Monreale in qualità di concedente.

Nell'atto di compravendita, con riferimento alla particella 186 (attuale 1704), è riportato che il canone in favore della Mensa Arcivescovile è stato affrancato con scrittura privata registrata in Monreale il 20/02/1969 al n. 605 mod. II vol. 60.

Ancora, nel suddetto atto è possibile leggere che si legge che *"...le venditrici dichiarano espressamente che i terreni come sopra da loro venduti godono di servitù attiva perpetua di transito anche con mezzi a trazione meccanica sulla stradella che inizia dalla strada vicinale Case Galati Aquino e raggiunge i terreni come sopra venduti. Una parte di detta stradella insiste su terreno di proprietà delle venditrici; mentre un'altra parte è costituita dalle particelle 544; 550; 551; 561 del foglio di mappa 145....il regolamento di detta stradella è disciplinato nell'atto in Notaio Lucio Fernandez di Palermo del 15 luglio 1974 trascritto il 10 agosto 1974 ai numeri 28391/23855 nel modo seguente:*

Ognuno parteciperà alla manutenzione occorrente della stradella in proporzione alla superficie del terreno che ne viene servito; la stradella sarà usata esclusivamente per il transito e sarà tenuta sgombra da qualsiasi cosa in modo che ogni avente diritto avrà sempre il libero transito.

La servitù viene concessa per l'attraversamento di luci, acqua, telefono, gas, fognatura".

4.7 - DESTINAZIONE DI PRG

Per quanto concerne le prescrizioni urbanistiche della zona, si fa presente che,

secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato alla sottoscritta in data 24/01/2021 (**all. 5.1**), le particelle 582 e 583 del foglio di mappa 145 ricadono in zona territoriale omogenea B1 mentre le particelle 1704 e 1705 ricadono per la maggior parte in zona territoriale omogenea E1 ed in minor parte in zona territoriale omogenea B1.

Dalla disamina della Tav. P2a-5012 allegata al PRG vigente si rileva che la porzione delle particelle 1704 e 1705 che ricade in zona B1 è quella su cui insistono il gazebo e piccola parte delle tettoie con struttura metallica mentre la rimanente parte, comprendente il magazzino, ricade in zona E1.

Le zone B1 "comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotate di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari" (art. 6, comma 1, punto b delle N.T.A.)

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui all'art. 7, commi 1, 2, 3 e successivi delle N.T.A. e cioè manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.

Le zone E1 "comprendono le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole" (art. 16, comma 1 lett. a delle N.T.A.).

Per quanto riguarda gli interventi consentiti, nelle zone E in generale "sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse. Sono ammesse le destinazioni d'uso

residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono inoltre ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso connessi alla fruizione sociale e pubblica del verde. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria" (art. 16 N.T.A.). In particolare, "nelle zone E1 è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq" (art. 17, comma 1, N.T.A.).

4.8 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Riguardo l'esistenza di vincoli di natura condominiale gravanti sui beni pignorati, si fa presente che le particelle di terreno 582 e 583, nonché porzione delle particelle 1704 e 1705, con la piscina e il gazebo su queste realizzati, sebbene tutte appartenenti al sig. A e acquisite all'attivo del fallimento, di fatto costituiscono parte integrante del giardino comune che circonda il fabbricato di proprietà del sig. A e di quello appartenente ai figli e tra le stesse non esiste alcuna delimitazione fisica.

Inoltre, piccolissima parte della piscina, che per la maggior parte insiste sulla particella 582, ricade sulla particella 548 che risulta essere classificata catastalmente Ente Urbano, cioè pertinenza comune del fabbricato del sig. A e di quello limitrofo dei familiari.

Per ciò che concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene si rimanda a quanto riportato al paragrafo 4.7 sugli interventi ammissibili riportati nelle N.T.A. del P.R.G. vigente relativamente alle zone omogenee B1 ed E1 su cui ricadono le particelle che compongono il lotto di vendita.

4.9 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I manufatti ricadenti sulle particelle 582, 583, 1704 e 1705 non sono soggetti all'obbligo di redazione della suddetta certificazione.

4.10 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Si rappresenta che dall'esame della documentazione fornita alla scrivente dal Curatore Fallimentare è emersa l'esistenza di una pratica di condono presentata dal sig. A il 27/02/1995, prot. 4866, riguardante il magazzino edificato sulle particelle 1704 e 1705 (ex p.lle 186 e 187) e la piscina insistente sulle p.lle 582, 583 e 548. La scrivente, pertanto, ha inoltrato al Comune di Palermo, Settore Condono, richiesta di accesso atti al fine di visionare la suddetta pratica.

In data 02/12/2019 è stato consentito alla sottoscritta di prendere visione del fascicolo di condono contenente: il modello di istanza presentata ai sensi della L. 724/94, l'atto notorio con indicazione dei manufatti oggetto dell'istanza e del periodo dell'abuso, l'attestazione di versamento della prima rata dell'oblazione autodeterminata.

Nell'istanza di condono viene riportata una superficie complessiva di 163,74 mq riferita ad opere abusive ad uso non residenziale rientranti nella tipologia di abuso 1 ed una oblazione autodeterminata di Lire 13.262.340 (lire tredicimilioniduecentosessantaduemilatrecentoquaranta) di cui risulta pagata solo la prima rata pari a Lire 7.000.000 (lire settemilioni).

Con lettera del 15/12/1998 prot. 12005, notificata al Sig. A in data 01/04/1999 e successiva lettera del 28/04/1999 prot. 5789, notificata in data 11/05/1999, il Comune di Palermo ha richiesto una integrazione documentale che è stata parzialmente presentata in data 16/11/2001 (**all. 5.4.**). In tale data il fascicolo di

condono è stato, infatti, integrato con elaborati grafici di progetto, relazione tecnica inerente la descrizione delle opere, lo stato dei lavori e l'indicazione delle superfici, nonché con i titoli di proprietà. Tuttavia, non risultano depositati gli altri documenti richiesti dall'ufficio, nello specifico: perizia giurata sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori; certificazione attestante l'idoneità statica-sismica delle opere; documentazione catastale; attestazioni di versamento oneri di concessione.

Si precisa che nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati alla integrazione del 2001 sono stati inseriti, quali manufatti oggetto di condono, anche il gazebo e lo spogliatoio a servizio della piscina non citati nel modello di istanza e nell'atto notorio del 1995. Si rappresenta che nei grafici di condono lo spogliatoio è stato raffigurato come ricadente per la maggior parte nella particella 548 e in piccolissima parte nella particella 582 mentre dalla sovrapposizione tra foglio di mappa e foto aerea tratta dal portale SITR della Regione Sicilia elaborato dalla scrivente risulta insistere interamente sulla particella di terreno 548 non acquisita all'attivo del fallimento.

Il gazebo risulta, invece, ricadere per intero sulla particella di terreno 1705 così come rappresentato nei grafici di condono in cui si osserva che tale manufatto è stato realizzato oltre il confine della particella 582.

Alla data del 22/03/2021, giorno in cui la scrivente ha nuovamente preso visione della pratica di condono, nessun'altra documentazione risultava essere stata integrata né risultavano provvedimenti dell'ufficio inerenti la suddetta pratica.

In ordine alla sanabilità dei suddetti manufatti, si precisa che per definire la pratica di condono è necessario integrare tutta la documentazione richiesta dall'ufficio e versare il **conguaglio dell'oblazione** pari a circa € **3.300,00** nonché gli oneri

di concessione suddivisi tra oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

Di seguito si procede al calcolo degli **oneri di concessione**, escludendo dal computo lo spoglio in quanto insistente sulla particella di terreno 548 non acquisita all'attivo del fallimento:

- per quanto concerne il **magazzino** censito al **N.C.E.U., foglio 145, p.lla 1704 sub. 3 e p.lla 1705 sub. 3**, gli oneri di urbanizzazione si calcolano moltiplicando la cubatura del fabbricato, pari a 619,50 mc, per l'importo unitario degli oneri riferiti all'anno 1995, pari ad €/mc 6,78 per zone di verde agricolo E.

Si avrà, pertanto:

$$\text{€/mc } 6,78 \times 619,50 \text{ mc} = \text{€ } 4.200,00$$

Il contributo sul costo di costruzione si computa nella misura del 10% del costo di realizzazione che scaturisce dal computo metrico estimativo elaborato tramite il Prezziario della Regione Sicilia del 1993 in vigore nell'anno in cui è stata presentata l'istanza.

Per il magazzino si stima un costo di realizzazione di circa Lire 39.120.000 (corrispondenti a € 20.200,00) per cui si avrà:

$$\text{€ } 20.200,00 \times 10\% = \text{€ } 2.020,00$$

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 37/45 ai suddetti oneri dovrà applicarsi una riduzione del 50% in quanto l'immobile è oggetto di istanza di condono. Si avrà pertanto:

$$(\text{€ } 4.200,00 + \text{€ } 2.020,00) \times 50\% = \text{€ } 6.220,00 \times 50\% = \text{€ } \mathbf{3.110,00}$$

- per quanto concerne **la piscina**, gli oneri di urbanizzazione si calcolano moltiplicando la cubatura entroterra, pari a circa 259,00 mc, per l'importo unitario

degli oneri riferiti all'anno 1995, pari ad €/mc 10,47 per zone residenziali "A" e "B" (la particella 582 su cui è stata realizzata la piscina ricade in zona "B1").

Si avrà, pertanto:

$$\text{€/mc } 10,47 \times 259,00 \text{ mc} = \text{€ } 2.711,73$$

Come per il magazzino, il contributo sul costo di costruzione si computa nella misura del 10% del costo di realizzazione della piscina che scaturisce dal computo metrico estimativo elaborato con Prezziario Regionale del 1993.

Si stima un costo di realizzazione di circa Lire 64.300.000 (corrispondente a € 33.208,00). Pertanto si avrà il seguente contributo da versare:

$$\text{€ } 33.208,00 \times 10\% = \text{€ } 3.320,80$$

Considerando la riduzione del 50% in quanto immobile oggetto di istanza di condono si avrà:

$$(\text{€ } 2.711,73 + \text{€ } 3.320,80) \times 50\% = \text{€ } 6.032,53 \times 50\% = \text{€ } \mathbf{3.016,26}$$

- per quanto concerne il **gazebo**, si considera il solo contributo sul costo di costruzione giacché, essendo tale manufatto assimilabile ad un porticato, non costituisce cubatura imponibile ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo sul costo di costruzione si computa nella misura del 10% del costo di realizzazione del gazebo. Poiché si stima un costo di circa Lire 6.120.000 (corrispondente a € 3.160,00), il contributo sul costo di costruzione da corrispondere al comune per la realizzazione del gazebo sarà il seguente:

$$\text{€ } 3.160,00 \times 10\% = \text{€ } 316,00$$

Considerando la riduzione del 50% in quanto immobile oggetto di istanza di condono si avrà:

$$\text{€ } 316,00 \times 0,50 = \text{€ } \mathbf{158,00}$$

Complessivamente gli oneri di concessione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) da corrispondere per la definizione della pratica di condono prot. 4866 del 27/02/1995 ammontano al seguente importo:
 $\text{€ } 3.110,00 + \text{€ } 3.016,26 + \text{€ } 158,00 = \text{€ } 6.284,00$

A tale importo dovrà tuttavia aggiungersi una sanzione amministrativa per il mancato versamento degli oneri nei termini stabiliti dall'art. 15 della L. 10/1977 che, nel caso in esame, è pari all'aumento di un terzo del contributo dovuto cioè ad € 2.194,60

Pertanto si verrà a determinare il seguente importo relativo agli oneri di concessione da versare al Comune, salvo conguaglio:
 $\text{€ } 6.284,00 + \text{€ } 2.094,66 = \text{€ } 8.378,66$

Oltre agli oneri di concessione dovrà essere versata la restante rata dell'oblazione autodeterminata pari ad € 3.300,00, salvo eventuale ulteriore conguaglio richiesto dall'ufficio. Complessivamente, dunque, tra **oblazione** e **oneri di concessione**, per definire la pratica di condono con il rilascio della concessione in sanatoria dovrà essere corrisposto al Comune il seguente importo:

ONERI DI CONCESSIONE + OBLAZIONE

$\text{€ } 8.378,66 + \text{€ } 3.300,00 = \text{€ } 11.678,66$

La sottoscritta precisa che l'importo sopra riportato è soltanto orientativo in quanto l'effettivo ammontare degli oneri e dell'oblazione verrà determinato a se-

guito di presentazione di tutta la documentazione richiesta dal Comune che potrà richiedere ulteriori somme a conguaglio.

Per quanto concerne le **tettoie** censite al **N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1704, sub. 2 e p.lla 1705 sub. 2, cat. C/6**, la scrivente ha inoltrato istanza pec presso il Settore Edilizia Privata che ha, tuttavia, reperito una pratica non riguardante gli immobili sopramenzionati.

Per quanto riguarda eventuali pratiche di condono presentate per le tettoie, si rappresenta che di tutti i fascicoli visionati inerenti le unità immobiliari site in via Dirillo n. 24 a nome del sig. A o dei familiari, nessuna si riferisce alle tettoie adibite ad autorimessa realizzate sulle particelle di terreno 1704 e 1705 del foglio 145.

Si presume, dunque, che le stesse siano state irregolarmente realizzate e, pertanto, se ne dovrà prevedere la rimozione.

Si stima un costo di demolizione di circa **€ 3.500,00**.

Per tali manufatti, dunque, non si procederà a determinarne il valore di mercato ma soltanto a valutare l'area di sedime facente parte delle più ampie particelle di terreno 1704 e 1705.

4.11 – SUPERFICI

Sub-Lotto 1

SUPERFICIE PARTICELLE 582 e 583 E PORZIONE PARTICELLE 1704 E 1705

Dal grafico elaborato dalla scrivente (**all. 3.Tav. 1.**) che mostra la sovrapposizione tra il foglio di mappa e la foto aerea tratta dal portale SITR (Sistema Informativo Territoriale) della Regione Sicilia (www.sitr.regione.sicilia.it), per il giardino

ricadente sulle particelle 582 e 583 e su porzione delle particelle 1704 e 1705 si
ricava una superficie di circa **800,00 mq.**

SUPERFICIE PISCINA E GAZEBO

La superficie della vasca della **piscina è 123,24 mq** mentre la superficie della base del **gazebo** risulta **16,50 mq.**

Sub-Lotto 2

SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO E TERRENO CIRCOSTANTE

Per il calcolo della **superficie commerciale del magazzino** la sottoscritta ha fatto riferimento alle istruzioni contenute nel D.P.R. 138/98.

In base a tali istruzioni, la superficie commerciale complessiva si ottiene sommando alla superficie dei locali principali, computata nella sua interezza e al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi, la superficie dei locali accessori e delle pertinenze esclusive di ornamento computata in percentuale sulla base di alcuni coefficienti correttivi. Si tenga conto che nella determinazione della superficie commerciale i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie locali principali:

magazzino = 115,00 mq

locale deposito adiacente = 35,00 mq

tot. 150,00 mq

Superficie omogeneizzata spazi scoperti:

- terrazza di copertura = $132,00 \text{ mq} \times 10\% = 13,20 \text{ mq}$

- giardino circostante di pertinenza = $2.200,00 \text{ mq} \times 10\% = 220,00 \text{ mq}$

tot. 233,20 mq

La superficie commerciale complessiva del magazzino, del locale deposito adiacente e delle pertinenze scoperte sarà data dalla somma della superficie dei locali principali e della superficie ragguagliata degli spazi scoperti:

$150,00 \text{ mq} + 233,20 \text{ mq} = \mathbf{383,20 \text{ mq}}$

4.12 - CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la sottoscritta ha ritenuto opportuno adottare due metodi estimativi diversi in funzione della concreta possibilità di reperire comparabili siti nella medesima zona territoriale e di cui siano noti i prezzi di compravendita o i prezzi di offerta con cui confrontare i beni in esame.

Per la stima del magazzino e del locale deposito adiacente entrambi censiti al N.C.E.U. fg. 145, p.lla 1704 sub. 3 e p.lla 1705 sub. 3, essendo più probabile reperire offerte di vendita o atti di compravendita riguardanti tali tipologie di immobili nella zona territoriale in esame, si è ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche similari e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato o le offerte di vendita.

Il medesimo procedimento è stato adottato per la stima del giardino che ricade

sulle particelle di terreno 582 e 583 e su parte delle particelle 1704 e 1705.

Per quanto concerne, invece, la piscina ed il gazebo, essendo molto difficile reperire immobili simili comparabili di cui sia noto il prezzo di vendita o di offerta, si è proceduto con il metodo del *costo di riproduzione deprezzato* che consiste nel determinare il valore del bene sommando il valore del suolo ed il costo di costruzione dell'edificio deprezzato in funzione della sua vetustà.

STIMA SUB-LOTTO 1

STIMA TERRENO PARTICELLE 582 e 583 E PORZIONE PARTICELLE 1704 E 1705

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di questa porzione del lotto di vendita la scrivente ha adottato il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra i terreni oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Le ricerche sono state condotte, nell'ambito territoriale Olio di Lino, Aquino-Borgo Molara, Sambucia, su siti internet di operatori del settore immobiliare riportanti recenti offerte di vendita.

Dalle indagini condotte sugli annunci di vendita è emerso che i terreni presenti nella zona vengono offerti a valori variabili tra un minimo di € 32,00/mq e un massimo di € 50,00/mq e ciò in ragione della loro ubicazione all'interno di contesti ormai urbanizzati.

In particolare sono state reperite tre offerte di vendita di terreni situati in via Sambucia per i quali sono stati richiesti i prezzi di € 32,00/mq, € 48,95/mq ed € 50,00/mq, variabili a seconda della posizione, del tipo di piantumazione ecc, per

una media di € 43,65/mq.

Bisogna considerare, tuttavia, che i suddetti prezzi sono relativi ad offerte di vendita e non all'effettivo prezzo di vendita che può subire una diminuzione in sede di contrattazione per la compravendita del bene.

Generalmente si stima una riduzione di prezzo intorno al 10-15%. Pertanto il prezzo medio delle offerte di vendita sarà pari a € 39,28/mq.

Ancora, c'è da tenere in considerazione il fatto che le particelle di terreno 582 e 583 e parte delle particelle 1704 e 1705, costituiscono fondi interclusi in quanto accessibili solo attraversando la attigua particella 548 su cui ricade altra porzione del giardino di pertinenza del fabbricato residenziale di proprietà dei familiari del sig. A e del fabbricato abitato dallo stesso e acquisito all'attivo del fallimento.

Inoltre, come già più volte specificato, tra le varie particelle 548, 582 e 583 non esistono delimitazioni fisiche e, di fatto, queste costituiscono parte integrante del giardino afferente ai fabbricati sopramenzionati.

Qualora si dovesse procedere ad una divisione con realizzazione di recinzioni tra le particelle acquisite all'attivo del fallimento e la limitrofa p.lla 548, dovrebbe essere prevista l'apertura di un varco di passaggio direttamente dalla via Dirillo n. 24 oppure si dovrebbe procedere alla costituzione di una servitù di passaggio attraverso la suddetta particella 548.

Una siffatta situazione incide ovviamente sull'appetibilità commerciale dei beni, per cui si ritiene opportuno decurtare il valore unitario medio delle offerte di vendita di una ulteriore percentuale pari al 50%.

Pertanto, il valore unitario della porzione di giardino ricadente sulle particelle 582, 583 e su parte delle particelle 1704 e 1705 sarà pari a:

€/mq 39,28 – 50% = **€/mq 19,64**

Tale valore unitario, moltiplicato per la superficie della porzione di giardino (comprendente anche l'area occupata dalla piscina e dal gazebo) pari a 742,00 mq, restituirà il **più probabile valore di mercato del terreno** come di seguito indicato:

€/mq 19,64 x 800,00 mq = **€ 15.712,00**

STIMA PISCINA E GAZEBO

Come già precisato, per la stima della piscina e del gazebo si è proceduto con il metodo del *costo di riproduzione deprezzato* che consiste nel determinare il valore del bene sommando il valore del suolo ed il costo di costruzione a nuovo dell'edificio, quest'ultimo opportunamente deprezzato in funzione della sua vetustà.

Considerato che il valore del suolo è già stato determinato nella stima del giardino come in precedenza specificato, si procederà con la valutazione della piscina e del gazebo computando il costo di realizzazione dei manufatti e applicando un coefficiente correttivo che varia in funzione dell'età degli stessi.

- Per la **piscina**, sulla base del computo metrico estimativo elaborato facendo riferimento al Prezziario Regionale per i LL.PP. della Regione Sicilia pubblicato nel 2019, si ricava un costo di realizzazione pari a circa € 75.000,00.

Per quanto concerne l'epoca di costruzione, dalla lettura della relazione tecnica allegata istanza di condono prot. 4866 del 1995 si deduce che la piscina è stata realizzata nel 1993, per cui sarà necessario moltiplicare il costo di riproduzione a nuovo della piscina per un coefficiente di vetustà pari a 0,785 che rappresenta il coefficiente di deprezzamento riferito all'intervallo di tempo di 28 anni trascorso tra la realizzazione della piscina e l'anno in corso.

Il più probabile **valore di mercato della piscina** sarà pertanto:

$$€ 75.000,00 \times 0,785 = \mathbf{€ 58.875,00}$$

- Per quanto concerne il gazebo, è stato stimato un costo di realizzazione pari a € 7.600,00. Come per la piscina, dalla pratica di condono si ricava che la data della sua realizzazione risale al 1993, cioè 28 anni fa. Pertanto il più probabile **valore di mercato del gazebo** sarà:

$$€ 7.600,00 \times 0,785 = \mathbf{€ 5.966,00}$$

Il più probabile valore di mercato del SUB-LOTTO 1 sarà dato dalla somma del valore di stima del giardino, della piscina e del gazebo come di seguito indicato:

$$€ 15.712,00 + € 58.875,00 + € 5.966,00 = \mathbf{€ 80.553,00}$$

STIMA SUB-LOTTO 2

STIMA MAGAZZINO E TERRENO DI PERTINENZA (p.lle 1704 e 1705)

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili similari quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobi-

liari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona. Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura, le dotazioni impiantistiche, l'esposizione, le caratteristiche di posizione e destinazione del tessuto urbano in cui è ubicato, la presenza di infrastrutture e servizi. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono caratteri di ordinarietà.

Per il secondo semestre 2020 e per la zona suburbana E23/ Ospedale Ingrassia - Molaro - Pagliarelli - Riserva Reale - Villa Nave in cui ricadono gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, l'OMI assegna alla tipologia edilizia commerciale magazzino (corrispondente alla categoria catastale C/2) il valore minimo di €/mq 250,00 ed il valore massimo di €/mq 380,00 (valore medio €/mq 315,00).

Partendo dal suddetto valore medio si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche (zona o quartiere, edificio) e alle caratteristiche intrinseche dell'abitazione (stato di conservazione, dotazione impiantistica, finiture ecc). Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno, alla fine del processo, un unico coefficiente globale di svalutazione o rivalutazione che, moltiplicato per il valore unitario medio di € 315,00/mq, permetterà di ottenere il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima.

Oltre ai suddetti valori OMI (**all. 6**), la sottoscritta ha reperito, tramite una ricerca di mercato condotta sul portale *www.immobiliare.it* due offerte di vendita di magazzini/capannoni di cui uno sito in via Molaro e il secondo in via Olio di Lino.

Le suddette offerte di vendita oscillano tra €/mq 363,00 ed €/mq 533,00. Si tratta di immobili di categoria catastale C/2 in discreto/buono stato di conservazione entrambi dotati di un corpo separato per uffici e di spazi esterni di pertinenza.

L'offerta di vendita dell'immobile in via Olio di Lino riguarda un complesso di tre fabbricati adibiti a funzioni logistico/industriali, due dei quali censiti con categoria C/2 (magazzini) e l'altro con categoria C/3 (laboratorio di arti e mestieri). L'intero complesso, dotato di ampi spazi esterni carrabili pavimentati idonei a movimentazione mezzi pesanti, viene offerto in vendita al prezzo unitario di €/mq 533,00.

Il magazzino situato in via Molara, la cui offerta di vendita si riferisce al mese di aprile 2021, risulta più simile al bene oggetto di stima sia per tipologia costruttiva che per stato di manutenzione che per ubicazione in quanto sito in zona più prossima al bene in esame. Inoltre, come per il magazzino oggetto di stima, vi è una pertinenza esterna non pavimentata costituita da un giardino incolto.

Il suddetto immobile viene proposto in vendita ad un prezzo unitario di €/mq 363,00.

Bisogna considerare, tuttavia, che i valori reperiti attraverso tali indagini riguardano offerte di vendita e non l'effettivo prezzo di vendita che può subire una diminuzione in sede di contrattazione per la compravendita del bene. Si considera generalmente una riduzione compresa tra il 10% e il 15%.

Considerando le caratteristiche del bene oggetto di stima, il suo stato conservativo, la facilità di accesso da strada tramite un accesso carrabile (via Dirillo), si ritiene che il valore unitario non possa scendere al di sotto del valore unitario medio di €/mq 315,00 assegnato dall'OMI, valore che risulta sostanzialmente all-

neato con il prezzo unitario di offerta del comparabile sopradescritto.

Tale valore unitario di €/mq 315,00, moltiplicato per la superficie commerciale del magazzino, fornirà il **più probabile valore di mercato del SUB-LOTTO 2**

come di seguito indicato:

€/mq 315,00 x 383,20 mq = **€ 120.708,00**

4.13 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

I beni acquisiti all'attivo del fallimento appartengono in piena proprietà per la intera quota al sig. A.

Sebbene gli immobili siano differenziati sotto il profilo catastale in quanto dotati di autonomi identificativi, sui luoghi risultano, tuttavia, accorpate in modo che non possa essere riconoscibile la configurazione delle singole particelle come riportata nel foglio di mappa. Inoltre, come in precedenza precisato, il magazzino, la piscina e il gazebo ricadenti su diverse particelle sono oggetto di unica istanza di condono che va definita in un'unica soluzione.

Dunque, allo stato, i beni acquisiti all'attivo fallimentare non possono essere autonomamente commerciabili.

Una divisione fra gli stessi potrà essere presa in considerazione soltanto dopo la definizione della pratica di condono in itinere.

4.14 – STIMA

- Sub-lotto 1

Valutazione: **€ 80.553,00**

- Sub-lotto 2 (magazzino e terreno di pertinenza)

Valutazione: **€ 120.708,00**

Valutazione complessiva del lotto:

€ 80.553,00 + 120.708,00 = **€ 201.261,00**

Dal valore di stima sopra riportato, pari a € 207.549,00 dovranno essere decurtati i costi necessari a regolarizzare i cespiti sotto il profilo edilizio e urbanistico stimati nella misura orientativa di € 11.700,00 come indicato al paragrafo 4.10, nonché i costi di demolizione delle tettoie realizzate sulle particelle 1704 e 1705 pari a € 3.500,00, per un importo complessivo da portare in detrazione di circa € 15.200,00.

A tale importo devono essere aggiunti gli onorari dei professionisti incaricati a definire la pratica di condono prot. 4866/1995 e a dirigere i lavori di demolizione dei fabbricati abusivi. Si stima un onorario orientativo di circa € 5.000,00 salvo ulteriori richieste dei professionisti.

L'importo complessivo da detrarre dal valore di stima del lotto sarà pertanto pari a circa € 20.200,00.

Il più probabile valore di mercato del lotto sarà, dunque:

€ 201.261,00 – € 20.200,00 = € 181.061,00 arrotondato a **€ 181.000,00**

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità

dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile.

Si ritiene congruo applicare all'immobile un deprezzamento pari al 10% del suo valore di mercato.

Il valore del lotto di vendita da porre a base d'asta sarà dunque:

€ 181.000,00 – 10% = **€ 162.900,00**

(Euro Centosessantaduemilanovecento/00)

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

1- UBICAZIONE: via Dirillo n. 24 - Palermo

TIPOLOGIA: Terreno

DATI CATASTALI: Foglio 145, Particella 582, Classe Seminativo irriguo 21, Superficie are 02 ca 65, reddito dominicale € 3,08, Reddito Agrario € 0,96

STATO DI CONSERVAZIONE: ottimo

QUOTA: piena proprietà

2 - UBICAZIONE: via Dirillo n. 24 - Palermo

TIPOLOGIA: Terreno

DATI CATASTALI: Foglio 145, Particella 583, Classe Seminativo irriguo 21, Superficie are 01 ca 93, reddito dominicale € 2,24, Reddito Agrario € 0,70

STATO DI CONSERVAZIONE: ottimo

QUOTA: piena proprietà

3- UBICAZIONE: via Dirillo n. 24 - Palermo

TIPOLOGIA: Magazzino

PIANO: Piano terra e primo

DATI CATASTALI: Foglio 145, Particella 1704, Sub. 3, Categoria C/2, Classe 6,

Consistenza 104,00 mq, Superficie catastale totale 98 mq, rendita €
128,91

STATO DI CONSERVAZIONE: buono

QUOTA: piena proprietà

4- UBICAZIONE: via Dirillo n. 24 - Palermo

TIPOLOGIA: Magazzino

PIANO: Piano terra e primo

DATI CATASTALI: Foglio 145, Particella 1705, Sub. 3, Categoria C/2, Classe 6,

Consistenza 35,00 mq, Superficie catastale totale 43,00 mq, rendita €
43,38

STATO DI CONSERVAZIONE: buono

QUOTA: piena proprietà

VALORE DI STIMA: € 162.900,00

6. INDICE ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo

2. Documentazione catastale

2.1. Estratto del foglio di mappa del foglio 145 del Comune di Palermo

2.2. Visure storiche catastali dei beni acquisiti all'attivo fallimentare

2.3. Planimetrie catastali

3. Elaborati prodotti dall'esperto

3.1. Elaborati grafici:

Tav. 1. Sovrapposizione tra foglio di mappa e foto aerea tratta dal portale internet SITR della Regione Sicilia

Tav. 2. Rilievo dello stato di fatto del magazzino. Pianta piano terra. Scala 1:100

Tav. 3. Rilievo dello stato di fatto del magazzino. Pianta piano coperture. Scala 1:100

3.2. Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

4. Titoli di proprietà reperiti all'interno del fascicolo di condono prot. 4866 del 27/02/1995

5. Documentazione urbanistica ed edilizia

5.1. Certificato di Destinazione Urbanistica

5.2. Istanze inoltrate al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo e risposte dell'ufficio

5.3. Istanze inoltrate al Settore Condono del Comune di Palermo e risposte dell'ufficio

5.4. Scansioni documentazione istanza di condono prot. 4866 del 27/02/1995 (modello istanza, atto notorio, versamento rata oblazione)

5.5. Scansioni integrazione pratica condono del 2001 (relazione tecnica, grafici di progetto, titoli proprietà)

6. Riferimenti utilizzati per il processo di stima

Quotazioni OMI secondo semestre 2020 zona E23/Ospedale Ingrassia - Molarà - Pagliarelli - Riserva Reale - Villa Nave

Tribunale di Palermo
Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare R.G. 90/2015
Lotto unico
Consulente Tecnico di Ufficio
Arch. Daniela Carollo

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione
per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 03/08/2022

L'esperto stimatore
Arch. Daniela Carollo