

**TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE CIVILE
PROCEDURE CONCORSUALI**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE N. 1/2023**

Giudice Delegato

Dott.ssa

Curatore della Liquidazione

Avv.

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Consulente: ing. Claudio Pollaci

[REDACTED]

INDICE

- 1 PREMESSA**
- 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
- 3 ATTIVITA' PERITALE**
- 4 FORMAZIONE DEL LOTTO**
- 5 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO**
 - 5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI**
 - 5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO**
 - 5.2.1 - ACCESSI E CONFINI**
 - 5.2.2 - PERTINENZE ED ACCESSORI**
 - 5.2.3 - DOTAZIONI COMUNI**
 - 5.2.4 - CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA**
 - 5.3 STORIA DEL DOMINIO**
 - 5.4 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**
 - 5.5 STATO DI POSSESSO**
 - 5.6 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**
 - 5.6.1 - A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
 - 5.6.2 - DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA**
 - 5.6.3 - BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE**
 - 5.6.4 - ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**
 - 5.7 VALUTAZIONE DEL LOTTO**
 - 5.7.1 - SUPERFICIE COMMERCIALE**
 - 5.7.2 - STIMA**
 - 5.7.3 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ**
- 6 SCHEDA RIASSUNTIVA**
- 7 INDICE DEGLI ALLEGATI**

1. PREMESSA

Con istanza del 18/03/2024 l'Avv. [REDACTED] Curatore della procedura di liquidazione n. 1/2023 in testa alla [REDACTED], ha richiesto al [REDACTED] Dott.ssa [REDACTED] di essere autorizzato al "conferimento dell'incarico ad uno stimatore per la valutazione del compendio immobiliare" costituito da un capannone ubicato nel Comune di Blufi (PA) in contrada Piscazza s.n.c.

Nella medesima istanza l'avv. [REDACTED] individuava lo scrivente, quale tecnico, avendo già comunicato la propria disponibilità per l'espletamento dell'incarico.

Il Giudice Delegato con provvedimento del 19/03/2024 ha autorizzato la predetta nomina e pertanto l'avv. [REDACTED] con PEC del 26/03/2024, ha comunicato allo scrivente l'avvenuto conferimento dell'incarico.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Sulla scorta delle interlocuzioni con il Curatore risulta che i beni oggetto della presente relazione di stima sono:

1. Magazzino sito nel Comune di Blufi (PA), contrada Piscazza s.n.c., identificato al N.C.E.U. al foglio 46, particella 971, categoria C/2, classe 1, consistenza 190 mq, superficie catastale 223 mq, rendita catastale € 255,13;
2. Terreno sito nel Comune di Blufi (PA), identificato al N.C.T. al foglio 46, particella 148, seminativo di classe 2, superficie 82 mq, r.d. € 0,44, r.a. € 0,11;
3. Terreno sito nel Comune di Blufi (PA), identificato al N.C.T. al foglio 46, particella 150, seminativo di classe 2, superficie 234 mq, r.d. € 1,27, r.a. € 0,30;
4. Terreno sito nel Comune di Blufi (PA), identificato al N.C.T. al foglio 46, particella 210, seminativo di classe 2, superficie 40 mq, r.d. € 0,22, r.a. € 0,05;
5. Terreno sito nel Comune di Blufi (PA), identificato al N.C.T. al foglio 46, particella 211, seminativo di classe 2, superficie 136 mq, r.d. € 0,74, r.a. € 0,18.

Gli immobili sopra riportati risultano catastalmente intestati alla società [REDACTED] (acronimo della [REDACTED] in quanto risulta corrispondenza

con il codice fiscale riportato nella sentenza del 23/12/2022) per la quota di 1/1. Si segnala tuttavia che il complesso edilizio, nella configurazione riscontrata in sede di operazioni peritali, ha inglobato al proprio interno anche la particella 1018 del foglio di mappa 46, che risulta, tuttavia, di proprietà demaniale (Comune di Blufi). Tale particella al Catasto terreni (N.C.T.) risulta:

6. Terreno sito nel Comune di Blufi (PA), identificato al N.C.T. al foglio 46, particella 1018, relitto stradale, superficie 227 mq.

Si segnala altresì che le particelle 210 e 211, sopra indicate, ricadono all'interno del tracciato della [REDACTED] "bivio Ciamparella - Portella Trinità".

Il sottoscritto, per tutti i predetti beni, ha quindi acquisito telematicamente, presso il Catasto Terreni e Fabbricati di Palermo, l'estratto di mappa catastale, le visure storiche, nonché la planimetria catastale del corpo di fabbrica (all. 2).

3. ATTIVITÀ PERITALE

Preliminarmente lo scrivente ha contattato telefonicamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Blufi al fine di fissare un appuntamento per poter prendere visione delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima. Sulla scorta dei colloqui intercorsi si è concordata la data del 18/04/2024 per la presa visione.

Lo scrivente, come da accordi telefonici con l'Ufficio Tecnico e con l'arch. [REDACTED] [REDACTED] (incaricato dal Curatore per l'attività di inventario dei beni mobili), e previa comunicazioni con il Curatore, in data 18/04/2024 si è recato presso l'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Blufi (PA) in contrada [REDACTED]. In tale occasione, oltre allo scrivente, era presente l'arch. [REDACTED] che ha consentito l'accesso al bene, nonché l'ing. [REDACTED] quale collaboratore del sottoscritto.

Lo scrivente ha preso visione dei beni, procedendo al rilievo del corpo di fabbrica e confrontandolo con la planimetria catastale già acquisita. Sono stati quindi effettuati i necessari rilievi tecnici e fotografici, sia dell'esterno che dell'interno dello stesso. Le

operazioni peritali sono state dunque sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

Nello stesso giorno lo scrivente si è anche recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blufi dove ha preso visione del fascicolo edilizio relativo al corpo di fabbrica costituito dalla pratica relativa all'originaria costruzione di cui alla Concessione Edilizia n. 10/94 del 13/10/1994 e dalla pratica relativa alla recente ristrutturazione effettuata con S.C.I.A. del 02/03/2020 (prot. n. 947).

A seguito degli accertamenti eseguiti si è riscontrato che il complesso edilizio ha inglobato, di fatto, la particella 1018 del foglio di mappa 46 del Comune di Blufi, di proprietà demaniale, ed insiste sul tracciato della [REDACTED] "bivio Ciampanella - Portella Trinità" (particelle 210 e 211). Pertanto, lo scrivente ha contattato il Dipartimento dello Sviluppo Rurale e Territoriale della Regione Siciliana ed in particolare il Servizio 5 - Demanio Trazzerale e Usi Civici per acquisire informazioni in merito. In particolare, con PEC del 20/05/2024 si è richiesto di poter prendere visione della pratica presentata dalla Società Mediterranea Costruzioni s.r.l. per l'acquisto della predetta particella e per la legittimazione delle particelle 210 e 211.

A seguito dei successivi colloqui telefonici lo scrivente, in data 31/05/2024, si è nuovamente recato presso il predetto Ufficio al fine di prendere visione ed acquisire la relativa documentazione. In tale occasione il personale dell'Ufficio comunicava che il fascicolo non era reperibile e che erano in corso ricerche d'archivio, tuttavia, il funzionario che aveva istruito la pratica ha esposto, verbalmente, lo stato della stessa. In proposito si segnala, in ogni caso, che alla data odierna lo scrivente non è stato contattato dall'Ufficio per prendere visione della pratica richiesta.

Lo scrivente quindi, mediante PEC del 31/05/2024, ha comunicato al Curatore quanto appreso presso il [REDACTED] e chiesto le modalità di prosecuzione dell'incarico.

Con PEC del 25/07/2024 il Curatore ha quindi comunicato di avere *"trasmesso le Sue considerazioni al notaio per avere un confronto sulla tematica segnalata"*,

comunicando che *"nelle more, ritengo in ogni caso che la perizia di stima debba dare conto dell'evidenze documentali e l'elaborato può dare evidenza dello sviluppo di entrambi gli scenari liquidatori, per i quali pertanto occorrerà indicare i rispettivi valori"*.

4. FORMAZIONE DEL LOTTO

Sebbene gli immobili siano vari e distinti, si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita, costituito dall'intero complesso edilizio che, peraltro risulta recintato.

5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

Il complesso immobiliare è ubicato in Blufi (PA) in contrada [REDACTED] ed è costituito da un corpo di fabbrica, identificato catastalmente come magazzino (categoria catastale C/2), ed adiacenti particelle di terreno.

Il fabbricato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Blufi (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
46	971	-	Blufi (PA), Contrada Piscazza s.n.c.	T	C/2	223 mq	€ 255,13

I terreni sono identificati al N.C.T. del Comune di Blufi (visure in all. 2):

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Rendita
46	148	Seminativo	2	82 mq	R.D. € 0,44 R.A. € 0,11
46	150	Seminativo	2	234 mq	R.D. € 1,27 R.A. € 0,30
46	210	Seminativo	2	40 mq	R.D. € 0,22 R.A. € 0,05
46	211	Seminativo	2	136 mq	R.D. € 0,74 R.A. € 0,18

e risultano catastalmente intestati alla società [REDACTED] (acronimo della [REDACTED] in quanto risulta corrispondenza con il codice fiscale riportato nella sentenza del 23/12/2022).

Si ribadisce che il complesso edilizio, nella configurazione riscontrata in sede di operazioni peritali, ha "inglobato" di fatto la particella 1018 del foglio di mappa 46, che risulta,

tuttavia, di proprietà demaniale (Comune di Blufi). Si rimanda ai successivi paragrafi per la completa trattazione di tale circostanza.

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il complesso immobiliare oggetto di stima si compone di un ampio capannone di forma rettangolare che insiste in un lotto di terreno che si estende su una superficie complessiva di circa 1.025 mq, e ciò non considerando l'estensione della particella 1018 che è stata inglobata all'interno del complesso edilizio, ma non risulta di proprietà della [REDACTED]

L'accesso al complesso edilizio è ubicato lungo la via Provinciale (contrada Piscazza s.n.c.). Questo avviene mediante un ampio cancello metallico scorrevole, nonché tramite un portoncino per il passaggio pedonale, entrambi posti lungo il confine tra la particella 1018 e la strada provinciale. Oltrepassati i predetti cancelli ci si immette in un'area scoperta che costituisce una corte esclusiva del capannone. Tale corte è costituita dall'area di pertinenza del magazzino (particella 971) e dai terreni identificati dalle particelle 148, 150, 210, 211, oltre alla predetta particella 1018 di proprietà demaniale. L'area scoperta si presenta interamente recintata mediante la realizzazione di un muro perimetrale, di altezza variabile in relazione all'orografia dei luoghi, con soprastante griglia metallica, tipo "orsogrill". A tal proposito si rileva che in corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto si è riscontrata l'assenza di una griglia metallica, sebbene non sia possibile accertare se la stessa sia mancante a causa di atto vandalico ovvero mai installata.

L'area scoperta del complesso immobiliare presenta piano di calpestio realizzato con un grossolano battuto di terra e soprastante pietrisco di colore bianco. Si segnala che detto piazzale si presenta in stato di degrado a causa della crescita incontrollata di vegetazione spontanea. Nell'area scoperta si è altresì riscontrata la presenza di un ampio basamento in conglomerato cementizio su cui è installato un container, allestito ad uso ufficio con servizio igienico (non facente parte della vendita

immobiliare e pertanto non oggetto di stima), e di un piccolo corpo di fabbrica da adibire, verosimilmente, a servizio igienico (quest'ultimo incompleto).

Il magazzino si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra e presenta struttura in muratura e copertura a doppia falda inclinata realizzata con una struttura reticolare in acciaio e soprastanti pannelli coibentati. Questo presenta forma rettangolare in pianta e si compone di un unico ampio ambiente privo di tramezzature interne. Lo stesso è accessibile mediante due ampi portoni scorrevoli carrabili, dotati di porta per il semplice accesso pedonale, realizzati con struttura metallica e pannelli in legno trattato.

L'immobile presenta pavimentazione realizzata con battuto cementizio, con battiscopa perimetrale, pareti rivestite con intonaco per interni, ma prive di tinteggiatura, nonché struttura reticolare della copertura a vista. A tal proposito si rileva che sebbene l'altezza massima (colmo) sia pari a circa 5,50 metri, l'altezza utile del corpo di fabbrica è pari a quella del lembo inferiore delle travi reticolari, posto ad un'altezza pari a circa 4,00 metri dal piano di calpestio. Il fabbricato è inoltre dotato di due ampie finestre prive di infisso.

Sulla scorta del sopralluogo svolto e delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blufi risulta che il complesso edilizio era stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione che, tuttavia, non sono stati conclusi. Si è osservato infatti che la parte impiantistica non risulta completa (impianto elettrico, di illuminazione esterna, idrico-sanitario in relazione al servizio igienico esterno).

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con opere murarie di buona fattura, anche tenuto conto che lo stesso non risulta utilizzato da diverso tempo. Si è osservata, tuttavia, la presenza di limitate tracce di umidità in corrispondenza della porzione sommitale del fabbricato, in corrispondenza dell'angolo nord-est dello stesso.

5.2.1 ACCESSI E CONFINI

Il complesso immobiliare presenta unico accesso carrabile e pedonale posto in lungo la via Provinciale (strada di collegamento tra la SP 11 ed territorio urbano del Comune di Blufi).

Il complesso edilizio confina ad ovest con la predetta strada pubblica e nelle restanti direzioni con proprietà aliene. In particolare, a nord con le particelle 146 e 208, ad est con le particelle 434, 435 e 436, a sud con le particelle 151 e 212.

In relazione ai confini riscontrati si ribadisce che il complesso immobiliare, nell'odierna configurazione dei luoghi e secondo la recinzione oggi esistente, risulta costituito oltre che dal corpo di fabbrica (particella 971) anche dalle particelle 148, 150, 210, 211 e 1018 del foglio di mappa n. 46. In proposito ribadisce nuovamente che la particella 1018 non risulta, tuttavia, di proprietà della società SO.ME.CO., bensì di proprietà demaniale.

5.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Il complesso edilizio si compone di un capannone (catastalmente individuato come "magazzino"), con adiacente area di pertinenza composta, oltre che dalla corte della particella 971, anche dai terreni censiti catastalmente alle particelle 148, 150, 210, 211 la cui superficie complessiva è pari a circa 1.025 mq.

Tenuto conto che il corpo di fabbrica presenta superficie lorda pari a circa 200 mq risulta che la superficie libera da manufatti edilizi è pari a circa 825 mq.

Si ribadisce nuovamente che il complesso edilizio ha, di fatto, "inglobato" la particella 1018 di proprietà demaniale, la cui estensione è pari a circa 227 mq.

5.2.3 DOTAZIONI COMUNI

L'unità immobiliare è di tipo indipendente e pertanto non gode di dotazioni comuni.

5.2.4 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Blufi.

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al titolo di proprietà in capo alla [REDACTED] risulta che il complesso immobiliare è ubicato in zona territoriale omogenea "E2" – verde agricolo, che identifica *"le parti del territorio destinate all'uso agricolo – all'allevamento del bestiame – trasformazione e commercializzazione del latte e suoi derivati e dei prodotti agricoli"*.

A seguito di colloqui con i tecnici comunali è stato comunicato che non vi sono state variazioni al P.R.G. e pertanto le informazioni presenti nel certificato sono confermate.

5.3 STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della relazione notarile e dall'analisi del titolo di acquisto, acquisito nell'espletamento dell'incarico, risulta che la piena proprietà delle unità immobiliari (ad eccezione della particella 1018) è pervenuta alla SO.ME.CO., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, da potere della sig.ra [REDACTED], nata a Palermo il 30/01/1977, con atto di compravendita del 31/07/2019 al rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] (rep. n. 50190/18091), registrato a Termini Imerese il 08/08/2019 al n. 7088, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 08/08/2019 ai nn. 37256/28730.

Alla sig.ra [REDACTED] gli stessi immobili erano pervenuti, per la quota di $\frac{3}{4}$ della particella 971 e per la quota di $\frac{1}{2}$ delle particelle 148, 150, 210 e 211, in forza di dichiarazione di successione legittima della madre, [REDACTED], nata a Petralia Soprana (PA) il 24/02/1937 e deceduta in data 27/03/2014. Tale dichiarazione di successione è stata presentata in Termini Imerese il 10/11/2014 e registrata al n. 20800 – vol. 9990. In merito all'accettazione tacita dell'eredità (trascritta il 08/08/2019 ai nn. 37255/28729) la relazione notarile indica che *"le quote sopra esposte indicate nella nota di accettazione tacita di eredità non sono*

coerenti con quelle indicate nel certificato di denunciata successione, derivante dalla successione suddetta, trascritto a Palermo il 09.02.2015 ai nn. 5143/4049 e con il titolo di acquisto del Notaio [REDACTED]

Alle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] gli stessi immobili erano pervenuti, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuna delle particelle 971, 148 e 150 e per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna delle particelle 210 e 211, in forza di dichiarazione di successione legittima del sig. [REDACTED], nato a Petralia Soprana (PA) il 10/04/1934 e deceduto in data 26/03/2009. Tale dichiarazione di successione è stata presentata in Termini Imerese il 30/11/2009 e registrata al n. 48 – vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 13/12/2011 ai nn. 60426/44483.

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la particella 971 è pervenuta mediante atto di compravendita del 28/05/1986 al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 4761 – raccolta n. 802), registrato a Petralia Sottana il 13/06/1986 al n. 496 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 27/06/1986 ai nn. 21159/16390. Si precisa che in relazione alla concessione edilizia del 1994 è verosimile che l'atto riguardi la corrispondente particella al catasto terreni su cui successivamente è stato edificato il caponnone.

La relazione notarile copre il ventennio antecedente la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

5.4 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il complesso immobiliare è ubicato in zona territoriale omogenea "E2", ovvero aree che comprendono "le parti del territorio destinate all'uso agricolo – all'allevamento del bestiame – trasformazione e commercializzazione del latte e suoi derivati e dei prodotti agricoli". Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Blufi, è fruibile dal sito del Comune, e che nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite direttamente dai tecnici comunali le informazioni relative alla destinazione urbanistica dell'immobile, visionando le tavole grafiche afferenti il P.R.G., non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Sulla scorta della documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale risulta che il complesso edilizio è stato originariamente edificato in forza della Concessione Edilizia n. 10 del 13/10/1994. Con tale titolo edilizio il Comune di Blufi autorizzava l'esecuzione dei lavori di *"installazione di un capannone del tipo prefabbricato "DF" per uso deposito materiale ed attrezzi agricoli ..."*. I lavori di costruzione del fabbricato iniziavano quindi in data 17/05/1995 e venivano conclusi il 17/03/1997. In merito al Certificato di Agibilità si segnala che lo stesso non era presente all'interno del fascicolo consultato presso il Comune di Blufi, tuttavia nell'atto di compravendita del 31/07/2019 risulta indicato che *"in data 28 febbraio 2017 è stata inoltrata al Comune di Blufi Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA) assunta con prot. gen. n. 713 del 28 febbraio 2017"*.

In data 02/03/2020 la società [REDACTED] divenuta nelle more proprietaria del complesso edilizio, trasmetteva al Comune di Blufi una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (prot. n. 947 – pratica n. 3/2020) per *"opere di manutenzione straordinaria per lavori di: sostituzione manto di copertura, rifacimento rivestimento perimetrale, adeguamento prospetto previa sostituzione ed adeguamento infissi esistenti, parziale sistemazione area pertinenziale"*. Con nota del 16/03/2020 (prot. n. 1227) il Comune di Blufi richiedeva quindi un'integrazione alla pratica edilizia trasmessa. In particolare veniva richiesta la trasmissione della Comunicazione di Inizio Lavori effettuata presso l'Ufficio del Genio Civile. Con PEC del 18/03/2020 il direttore dei lavori procedeva alla trasmissione di quanto richiesto, comunicando altresì che la data di inizio dei lavori era fissata per il giorno 23/03/2020. Tuttavia, per le ben note vicende connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, i lavori venivano concretamente avviati in data 13/05/2020. I lavori venivano quindi sospesi in data 17/05/2021 a seguito delle dimissioni del Direttore dei Lavori e, alla data odierna, non risultano ripresi e conclusi.

Sulla scorta di quanto indicato risulta che per la regolarizzazione urbanistica del bene preliminarmente è necessario procedere alla demolizione del piccolo servizio igienico esterno (ancora incompleto) in quanto non previsto nel titolo edilizio (peraltro

insistente sulla particella 1018). Il costo per tali attività viene stimato in € 500,00 per le opere di demolizione del piccolo manufatto edilizio.

Occorrerà inoltre procedere alla presentazione di una pratica edilizia per il completamento dei lavori. Si precisa che la stima dell'immobile viene quindi effettuata in relazione all'odierno stato dello stesso.

Dal confronto tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi si è riscontrata sostanziale conformità, pertanto, non si ritiene necessario procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale.

5.5 STATO DI POSSESSO

Sulla scorta delle informazioni acquisite nell'espletamento dell'incarico e del sopralluogo svolto risulta che il complesso immobiliare è "libero".

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Blufi risulta che il complesso immobiliare composto dal capannone (identificato catastalmente con il foglio 46, particella 971) e dai terreni (identificati catastalmente con il foglio 46, particelle 148, 150, 210 e 211) è pervenuto alla [REDAZIONE] con atto di compravendita del 31/07/2019 al rogito del notaio [REDAZIONE] n. 50190 – raccolta n. 18091), registrato a Termini Imerese il 08/08/2019 al n. 7088 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 08/08/2019 ai nn. 37256/28730.

Dall'analisi dell'atto di compravendita del 31/07/2019 risulta opportuno evidenziare che *"detto immobile si trasferisce nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva se esistente e legalmente costituita e trascritta, azioni e ragioni, tutto incluso nulla escluso, in particolare relativamente alle p.lle 211 e 150 di cui sopra, con la servitù passiva di passaggio pedonale attraverso un viottolo della larghezza di metri uno circa che si diparte dalla strada comunale lungo il confine con le p.lle 212 e 151, a favore e fino*

ad arrivare alla p.lla 436 (ex ██████████, oggi eredi), servitù già costituita con atto di Divisione ai rogiti del Notaio ██████████ di Alimena in data 10 aprile 1959 Rep. 3543/1842, registrato a Petralia Sottana il 20 aprile 1959 al n. 1259 e trascritto a Palermo il 16 giugno 1959 ai nn. dal 16149 al 16154/dal 13921/13926 di formalità”.

5.6 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalle informazioni acquisite dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

5.6.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Blufi e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 10/01/2007, risulta che il complesso immobiliare è ubicato in zona territoriale omogenea “E2”. Le zone E2 comprendono *“le parti del territorio destinate all'uso agricolo – all'allevamento del bestiame – trasformazione e commercializzazione del latte e suoi derivati e dei prodotti agricoli”*.

5.6.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca giudiziale del 21/04/2022 ai nn. 19376/1980, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena (rep. n. 4360/2021 del 29/10/2021) in favore della società ██████████

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Termini Imerese il 07/11/2022 (rep. n. 24), trascritta in data 29/12/2022 ai nn. 63309/50738).

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 5.4 risulta che per la regolarizzazione urbanistica del bene è necessario preliminarmente demolire il piccolo servizio igienico esterno (ancora incompleto) in quanto non previsto nei titoli edilizi e quindi procedere alla presentazione di una pratica edilizia per il completamento dei lavori.

Considerato che la stima dell'immobile viene effettuata in relazione all'odierno stato dello stesso, si considerano esclusivamente i costi per la demolizione del piccolo servizio igienico, e non quelli connessi al completamento dei lavori.

Difformità catastali:

Dal confronto tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi si è riscontrata sostanziale conformità, pertanto non si ritiene necessario procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale.

5.6.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti risulta che il complesso edilizio ha "inglobato", di fatto, la particella 1018 del foglio di mappa 46 del Comune di Blufi, intestata allo stesso comune (e dunque di proprietà demaniale) ed insiste sul tracciato della ██████████ "bivio Ciamparella - Portella Trinità".

Nell'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato i dovuti accertamenti riscontrando che la società fallita, con istanza del 01/10/2019 (prot. n. 51448) aveva richiesto al Demanio Trazzerale (servizio 5 - Gestione del Demanio Forestale, Trazzerale e Usi Civici) la legittimazione delle particelle 210 e 211 (insistenti sul tracciato della Regia Trazzera n. 303) e la vendita della predetta particella 1018. A conclusione dell'iter istruttorio veniva quindi redatto, tra la ██████████ ed il Demanio, il verbale di liquidazione conciliativa (rep. n. 27095 del 14/07/2020), stipulato dal geom. ██████████ (funzionario del Servizio 5), per la legittimazione delle particelle 210 e 211 e la vendita della particella 1018. Tuttavia, tale atto, secondo quanto indicato dai tecnici del Demanio, non è stato mai registrato

né trascritto in quanto non sono mai state pagate le spese necessarie per procedere a tale attività. Tali spese ammontavano, complessivamente, ad € 1.100,00. Si osserva che per procedere ad una registrazione tardiva è stato comunicato dai tecnici del Servizio 5 che tale spesa può essere quantificata in circa € 1.600,00 (tenuto conto di sanzioni ed interessi).

5.6.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

5.7 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quelli in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona.

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno,

del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si rileva un valore unitario lordo pari ad 200,00 €/mq.

5.7.1 SUPERFICIE

La superficie commerciale del complesso edilizio è pari a 200,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie derivante dagli accessori diretti ed indiretti di pertinenza con il corrispondente coefficiente di ponderazione:

10% per la corte di pertinenza scoperta.

Si ottiene pertanto che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$825,00 \text{ mq} \times 0,10 = 82,50 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$200,00 \text{ mq} + 82,50 \text{ mq} = 282,50 \text{ mq.}$$

In relazione a quanto successivamente indicato per la determinazione del valore di stima si rileva che assimilando la particella 1018 ad una corte di pertinenza scoperta, e ciò dal momento che la stessa è inglobata all'interno della recinzione del complesso edilizio, si ottiene una "corrispondente" superficie commerciale di

$$227,00 \text{ mq} \times 0,10 = 22,70 \text{ mq.}$$

5.7.2 STIMA

Tenuto conto di quanto riscontrato nell'espletamento dell'incarico, relativamente all'odierna configurazione dei luoghi che ha, di fatto, "inglobato" la particella 1018 del foglio di mappa n. 46 di proprietà, si è ritenuto opportuno individuare distinti scenari al fine di determinare il corrispondente valore di stima.

SCENARIO A – Stima del complesso edilizio composto dalla particella 971 del Catasto dei Fabbricati e dalle particelle di catasto dei terreni n. 148, 150, 210, 211 e dalla particella 1018 (con costi dell’acquisizione effettuati dalla curatela)

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	200,00 €/mq
Superficie commerciale:	282,50 mq + 22,70 mq ≈ 305,00 mq
Valutazione:	200,00 €/mq x 305,00 mq = € 61.000,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 500,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell’immobile viene stimato in:

€ 60.500,00 (sessantamilacinquecento/00).

SCENARIO B – Stima del complesso edilizio composto dalla particella 971 del Catasto dei Fabbricati e dalle particelle di catasto dei terreni n. 148, 150, 210, 211 e dalla particella 1018 (detraendo i costi di acquisizione della stessa, attività che rimane a carico dell’acquirente).

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	200,00 €/mq
Superficie commerciale:	282,50 mq + 22,70 mq ≈ 305,00 mq
Valutazione:	200,00 €/mq x 305,00 mq = € 61.000,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 500,00), e dei costi necessari per la registrazione tardiva del verbale di liquidazione conciliativa (rep. n. 27095 del 14/07/2020) stimati in € 1.600,00, pertanto il valore, già arrotondato, dell’immobile viene stimato in:

€ 59.000,00 (cinquantanovemila/00).

SCENARIO C- Stima del complesso edilizio composto dalla particella 971 del Catasto dei Fabbricati e dalle particelle di catasto dei terreni n. 148, 150, 210 e 211, con esclusione della particella 1018, considerando i costi di demolizione del muro e del cancello di confine insistente tra la particella 1018 e la strada provinciale e riconfinamento (con semplice rete).

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	200,00 €/mq
Superficie commerciale:	282,50 mq
Valutazione:	200,00 €/mq x 282,50 mq = € 56.500,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 500,00) e dei costi necessari per la demolizione del muro di confine e del cancello insistente tra la particella 1018 e la strada provinciale e relativo riconfinamento, stimati forfettariamente in € 12.000,00. Pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 44.000,00 (quarantaquattromila/00).

5.7.3 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato valutato nella sua interezza e considerata la sua disposizione planimetrica non risulta comodamente divisibile.

6. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Blufi (PA), contrada Piscazza s.n.c.
Tipologia:	Magazzino con area di corte circostante
Piano:	Pianto terra
Dati catastali:	Magazzino (foglio 46, particella 971) Terreni (foglio 46, particelle 148, 150, 210 e 211) Particella demaniale (foglio 46, particella 1018)
Titoli edilizio:	Concessione Edilizia n. 10 del 13/10/1994 S.C.I.A. del 02/03/2020 (prot. n. 947 – pratica n. 3/2020)
Agibilità:	Non riscontrata nel fascicolo
Stato:	In corso di ristrutturazione - Buono
Quota:	1/1
Superficie:	282,50 mq (esclusa la particella 1018) 305,00 mq (compresa la particella 1018)
Valore stimato:	€ 60.500,00 (SCENARIO A) € 59.000,00 (SCENARIO B) € 44.000,00 (SCENARIO C)

7. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 12/09/2024

Ing. Claudio Pollaci