

ARCH. FABRIZIO BRUNO
90144 PALERMO – VIA A. LO BIANCO, 8
fabrizio.bruno@archiworldpec.it
fabrizio.bruno@archiworld.it
+39.091.516521 +39.335.403692

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott.ssa Gabriella Giammona

* * * * *

Fallimento [omissis] (n. 30/2019)

Curatore avv. Francesca Mancuso

* * * * *

RELAZIONE DEL PERITO STIMATORE

* * * * *

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli ed allegati:

- | | |
|---|---------|
| 1. Premessa, oggetto del mandato e sopralluoghi | pag. 1 |
| 2. Risposta al mandato di cui all'istanza del curatore del 16/01/2020 | pag. 2 |
| Allegati | pag. 15 |

* * * * *

1. PREMESSA, OGGETTO DEL MANDATO E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento in data 16/01/2020 – a seguito dell'istanza in pari data del curatore del fallimento, avv. Francesca Mancuso – il G.D. del Tribunale di Palermo, dott.ssa Gabriella Giammona, autorizzava la nomina dello scrivente professionista «[...] affinché proceda alla stima del succitato bene [...]», come meglio descritto e individuato in seno all'istanza sopra richiamata: «[...] terreno, sito ad Isola delle Femmine, identificato in catasto al foglio 2, part. 98, qualità: seminativo, consistenza: 27 are 74 centiare», bene intestato alla società oggi fallita: [omissis].

Con PEC del 07/02/2020 il predetto curatore trasmetteva all'odierno ausiliario copia del provvedimento di autorizzazione del G.D.

Tanto premesso, in data 02/03/2020, previ accordi telefonici con l'avv. Mancuso, lo scrivente si recava – in uno con lo stesso curatore – presso l'immobile oggetto dell'odierna procedura.

Il tutto come meglio riportato nel verbale di primo accesso redatto dal curatore fallimentare e riportato in allegato n. 1 alla presente relazione.

* * * * *

2. RISPOSTA AL MANDATO DI CUI ALL'ISTANZA DEL CURATORE DEL 16/01/2020

Come già riportato sopra, il mandato demandato all'odierno ausiliario è quello di cui all'istanza presentata in data 16/01/2020 dal curatore del fallimento – e conseguente autorizzazione del G.D. in pari data – alla quale per maggiore completezza si rimanda.

Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene in parola verranno inoltre presi in considerazione ulteriori aspetti propedeutici alla stima, così come meglio riportati nei successivi capitoli 2.1 e 2.2.

~ ♦ ~

2.1 Identificazione del bene ed estremi catastali

L'immobile oggetto del presente fallimento è un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Isola delle Femmine (PA), via delle Industrie s.n.c. (ma confinante con altro immobile posto al civ. n. 45), nelle immediate vicinanze dell'autostrada A29 Palermo-Mazzara del Vallo" e coordinate geografiche GPS 38°11'39.3"N 13°15'08.4"E.

Con riferimento alla documentazione fotografica riportata in allegato n. 2 alla presente relazione – e, in formato ridotto, nel corpo della stessa – si riporta di seguito una sintetica descrizione del bene acquisito all'attivo fallimentare.

All'appezzamento in parola – delimitato su tre lati da muri di cinta e frontalmente da muretti bassi con soprastante ringhiera metallica – si accede direttamente dalla via delle Industrie per mezzo di un ampio ingresso carrabile con cancello metallico scorrevole (foto 1). Oltre all'accesso di cui prima è altresì presente un ulteriore accesso carrabile ricavato sul muro perimetrale sud (foto 2) che di fatto collega (fusione) – rendendola urbanisticamente un tutt'uno – il terreno oggetto dell'odierno accertamento con altro bene confinante ma non interessato nella presente procedura fallimentare e con accesso autonomo sempre da via delle Industrie al civ. n. 45 (p.lla 350 del medesimo foglio di mappa catastale).

Si è inoltre rilevata la presenza di un portoncino insistente anch'esso sul muro perimetrale sud (foto 3) – in prossimità dell'accesso al fondo che ci interessa – che afferisce a una costruzione insistente sulla limitrofa p.lla 350 che, come già sopra precisato, non interessa la presente procedura fallimentare.



foto 1



foto 2

Il fondo si presenta non pavimentato e in stato di abbandono, stante la presenza di una folta vegetazione spontanea (foto 4-5); è altresì presente una struttura di fondazione in calcestruzzo di cemento armato (apparentemente travi rovesce) (foto 6-7) che afferisce alla prevista realizzazione di un capannone industriale, mai completato, la cui costruzione è stata interrotta dopo la realizzazione di dette fondazioni. Le stesse, pertanto, si rivelano solo per la loro porzione più superficiale, di fatto a filo con il terreno circostante, restando la restante struttura ubicata a quota inferiore il piano di calpestio e pertanto non visibile.



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8

Di quanto sopra rappresentato si parlerà più compiutamente in seno al successivo capitolo 2.2 inerente la regolarità urbanistico-edilizia del bene fallimentare.

All'interno del fondo – al momento del sopralluogo – risultavano presenti due autoveicoli, un motoscafo con motore fuoribordo e materiale vario ivi abbandonato (foto 2-8-9-10).



foto 9



foto 10

Dal punto di vista urbanistico, il bene, come riportato nel “CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 03/2021” del 31/03/2021 (all. 3) – richiesto dallo scrivente ausiliario al Comune di Isola delle Femmine con PEC del 10/06/2020 (all. 4) – ricade in Z.T.O. “D” industriale - artigianale e altresì, parzialmente, in fascia “L” di rispetto autostradale di cui al D.P.R. 16/12/1992, n. 495, e D.L.vo 10/09/1993, n. 360; risulta ancora sottoposto a vincolo sismico con DM.LL.PP. del 23/09/1981, G.U.R.I. n. 314 del 14/11/1981, e vincolo paesaggistico di cui alla legge 29/06/1939, n. 1497, e s.m.i.

Dal punto di vista catastale, come può evincersi dall'esame della visura storica del bene, acquisita dallo scrivente in data 28/02/2020 (all. 5), l'immobile risulta censito al N.C.T. del Comune di Isola delle Femmine (prov. PA) al foglio 2, part. 98, qualità: seminativo di 2^a classe, superficie: 27 are e 74 ca, reddito dominicale: 11,46 euro, reddito agrario: 4,30 euro.

Intestato a: "....." con sede in, proprietà per 1/1.

Come indicato nella foto satellitare e nell'estratto del foglio di mappa catastale n. 109 – di seguito riportati in formato ridotto e in allegato, rispettivamente, ai nn. 6-7 alla presente relazione – il bene oggetto del presente accertamento confina a nord con le p.lle 142-310; a est con le p.lle 435-350; a sud con la predetta p.lla 350; a ovest con la via delle Industrie (parallela alla A29 Palermo-Mazzara del Vallo).



foto satellitare (Google Maps)

estratto foglio di mappa catastale

~ ♦ ~

2.2 Regolarità edilizia e urbanistica del bene

In merito al quesito in esame, dall'esame dell'atto di "PERMUTA DI FABBRICATO CON TERRENO" del 27/02/2013, rep./racc. nn. 12/11 ai rogiti del notaio Giampaolo Fernandez di Palermo, registrato a Palermo in data 01/03/2013 al n. 1583, serie 1T, e ivi trascritto in data 04/03/2013 ai nn. 12008/9211 (all. 8), a pag. 2, rigo 10 e segg. dello stesso, si evince che

«Articolo 2 – Seconda cessione: consenso e oggetto

In corrispettivo, il signor [omissis] cede e trasferisce, ad ugual titolo di permuta, alla [omissis] che, come rappresentata, allo stesso titolo, accetta e acquista la piena proprietà del seguente bene immobile:

– TERRENO sito in Isola delle Femmine, c.da Estremola, di ettari 00, are 27, centiare 74, e per quanto in effetti si trova, confinante con strada comunale, con proprietà [omissis] su due lati e con proprietà aliena, salvo altri; censito al catasto terreni come segue: foglio 2, particella 98, seminativo, di ettari 00, are 27, centiare 74, R.D. euro 11,46, R.A. euro 4,30, [...]

Le parti precisano che il Comune di Isola delle Femmine ha rilasciato per il predetto terreno

la concessione edilizia n. 3 in data 25 gennaio 2012, trascritta a Palermo il 29 marzo 2012 ai nn. 13256/16213».

Con nota PEC del 25/06/2020 l'avv. Mancuso trasmetteva allo scrivente «*copia dell'avviso di decadenza della concessione edilizia a me notificato il 24 giugno 2020*» (all. 9).

Con nota PEC del 14/09/2020 (all. 10) lo stesso curatore trasmetteva copia della seguente documentazione urbanistico-edilizia, acquisita presso il Settore Urbanistica del Comune di Isola delle Femmine:

1. Autorizzazione prot. n. 21176 del 21/03/2011 del Genio Civile di Palermo (all. 11);
2. Concessione Edilizia n. 03 del 25/01/2012 rilasciata dal Comune di Isola delle Femmine alla impresa individuale [omissis] per la realizzazione di un capannone industriale-artigianale (all. 12);
3. PEC del 15/06/2018 inviata dall'arch. [omissis] ad “Integrazione pratica prot. 4199 del 10/03/2014 Ditta [omissis] Richiesta Variante in corso d’opera” (all. 13);
4. PEC del 05/07/2018 inviata dall'arch. [omissis] ad “Integrazione pratica prot. 4199 del 10/03/2014 Ditta [omissis] variante in C.O. (all. 14);
5. “Richiesta di N.O. per il progetto di variante in corso d’opera per la realizzazione di un capannone di tipo artigianale-industriale da erigersi in c/da Estremola”, prot. n. 4478/516.7 del 07/07/2014 della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo (all. 15);
6. “Richiesta Variante in corso d’opera relativa alla Concessione Edilizia n. 03 del 25/01/2012. (pratica n. 06/2008) p.llo n. 4199 del 10/03/2014”, prot. n. 643/INT/UTC del 27/10/2014 del Comune di Isola delle Femmine (all. 16);
7. “Richiesta Variante in corso d’opera relativa alla Concessione Edilizia n. 03 del 25/01/2012. (pratica n. 06/2008) p.llo n. 4199 del 10/03/2014”, prot. n. 1991 del 17/02/2015 del Comune di Isola delle Femmine (all. 17);
8. “Comunicazione d’inizio lavori per attraversamento sotterraneo” presentata da [omissis], prot. n. 4140 del 02/04/2015 del Comune di Isola delle Femmine (all. 18);
9. “Comunicazione fine lavori per attraversamento sotterraneo” presentata da [omissis], prot. n. 4440 del 10/04/2015 del Comune di Isola delle Femmine (all. 19);
10. “Conguaglio oneri concessori relativi alla Concessione Edilizia n. 3 del 25/01/2012”, prot.

- n. 227/INT/UTC del 17/04/2015 del Comune di Isola delle Femmine (all. 20);
11. “Integrazione documenti variante in corso d’opera relativa alla concessione edilizia n. 03 del 25/01/2012 p.llo nm. 4199 del 10/03/2014” presentata da [omissis], prot. n. 5638 del 06/05/2015 del Comune di Isola delle Femmine (all. 21);
 12. “Integrazione comunicazione fine lavori” presentata da [omissis], prot. n. 5639 del 06/05/2015 del Comune di Isola delle Femmine (all. 22);
 13. “Comunicazione/Richiesta proroga fine lavori per la realizzazione di un capannone industriale sito nel comune di Isola delle Femmine in via delle Industrie” presentata da [omissis], prot. n. 00464 del 18/01/2016 del Comune di Isola delle Femmine (all. 23);
 14. “Integrazione nota prot. 4295 del 07/04/2015 - Concessione edilizia n. 03 del 25/01/2012 e Voltura prot. 4176 del 02/04/2015” presentata da [omissis], prot. n. 6318 del 22/05/2018 del Comune di Isola delle Femmine (all. 24);
 15. “Riscontro nota prot. n. 5968 del 9.7.20” presentata dall’avv. Francesca Mancuso, prot. n. 6845 del 07/08/2020 del Comune di Isola delle Femmine (all. 25).

Con nota PEC del 01/02/2021 l’avv. Mancuso trasmetteva copia di *«quanto a me solo oggi inviato dall’Anas, in riscontro alla mia richiesta di accesso agli atti»* (all. 26).

~ ♦ ~

Come già esposto in seno al capitolo che precede, sul fondo in questione sono presenti le strutture di fondazione in calcestruzzo di cemento armato (apparentemente travi rovesce) (foto 6-7) del realizzando capannone industriale, mai completato, di cui alla Concessione Edilizia n. 03 del 25/01/2012 rilasciata dal Comune di Isola delle Femmine alla “impresa individuale [omissis]” (punto n. 2 del superiore elenco); concessione poi successivamente volturata (prot. n. 4176 del 02/04/2015) in favore della società “[omissis]” oggi fallita.

A pag. 3, rigo 21 e segg. della predetta concessione è specificato che *«I lavori dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini massimi di cui all’art. 4 della citata Legge n. 10 del 28/10/1977 e all’art. 36 della Legge Regionale n. 71 del 27/12/1978, ovvero l’inizio dei lavori entro un anno dalla data di rilascio della C.E.; la fine lavori entro tre anni dalla comunicazione di inizio lavori»*.

Come può evincersi dall’esame della “Comunicazione/Richiesta proroga fine lavori per la realizzazione di un capannone industriale sito nel comune di Isola delle Femmine in via delle

Industrie” presentata da [omissis] al Comune di Isola delle Femmine in data 18/01/2016 (all. 23), la data di inizio dei lavori di costruzione del capannone in parola risultava stabilita per il giorno 24/01/2013 (giusta comunicazione prot. n. 1375 in pari data) e pertanto entro il termine previsto di un anno dal rilascio della concessione edilizia. Contestualmente, con pari comunicazione, il sig. [omissis] provvedeva a chiedere proroga per la conclusione dei lavori ai sensi dell’art. 2, co. 1, della Legge Regionale n. 14 del 23/06/2014. Per effetto di detta proroga e di quanto disposto dalla L.R. 14/2014 i lavori avrebbero, pertanto, dovuto concludersi entro il 24/01/2018 (anni 3+2).

Con “Comunicazione di avvio del procedimento di decadenza della concessione edilizia n. 03 del 25/01/2012”, prot. 5509 del 24/06/2020 del Comune di Isola delle Femmine – prodotta allo scrivente ausiliario dal curatore del fallimento con nota PEC del 25/06/2020 (all. 9) ed allo stesso notificata dal Comune di Isola delle Femmine in data 24/06/2020 – il Comune in parola comunicava l’avvio del *«procedimento per l’emissione della decadenza della concessione edilizia n. 03 del 25/01/2012 per mancato completamento dei lavori entro il termine del 24/01/2018»*. Comunicava altresì il Comune medesimo *«Che decorso infruttuosamente il termine sopra indicato (10 gg. dal ricevimento della comunicazione in parola, N.d.R.) per la presentazione di osservazioni scritte, l’Amministrazione adotterà il provvedimento di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi nonché i provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente normativa in materia»*.

Considerato pertanto:

1. quanto disposto all’art. 6, comma 2, della Legge Regionale 10/08/2016, n. 16, di recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e s.m.i. (Legge Regionale 06/08/2021, n. 23), che testualmente recita: *«Il termine per l’inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo e quello di ultimazione entro il quale l’opera deve essere completata non può superare tre anni dall’inizio dei lavori. I termini che precedono sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione utilizzabili entrambi, anche nell’ambito dello stesso procedimento, previa comunicazione motivata dell’interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino*

in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori»;

2. quanto altresì disposto all'art. 6, comma 4, della richiamata L.R. 16/2016, con le integrazioni di cui alla L.R. 2021 n. 23/2021, che testualmente recita: *«La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione»;*
3. che, per quanto noto allo scrivente ausiliario, nessuna ulteriore istanza di “Permesso di Costruire” per il completamento dei lavori è stata presentata dalla “[omissis]” al Comune di Isola delle Femmine né, allo stato attuale, risulta emessa alcuna ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune medesimo,

le opere in parola (strutture di fondazione di un realizzando capannone industriale-artigianale) assumono la connotazione di illecito urbanistico-edilizio e devono, pertanto, essere soggette a demolizione in quanto, di fatto, realizzate in assenza della necessaria autorizzazione edilizia (oggi decaduta). **L'eventuale aggiudicatario del lotto dovrà pertanto provvedere al ripristino della configurazione ante abuso del fondo in parola, provvedendo alla rimozione totale delle opere realizzate**, i cui costi verranno di seguito presuntivamente quantificati in forza degli artt. 1.3.3-1.3.5 del “Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici anno 2022” oggi vigente, di cui al Decreto Assessoriale di adozione n. 49/Gab del 24/12/2021 dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità (e successiva rettifica del 10/01/2022 del Dipartimento Regionale Tecnico).

Considerando che, sulla scorta di quanto rilevabile dalle mappe di *Google* dette fondazioni misurano una superficie in pianta di circa 860 m² e che, in assenza di ulteriori dati tecnici, può essere ipotizzata una profondità di dette fondazioni pari a 1,50 m circa, per un volume complessivo (vuoto × pieno) pari a 1.290 m³, si ottiene:

$$1.290 \text{ m}^3 \times 8,05 \text{ euro/m}^3 = 10.384,50 \text{ euro}$$

$$1.290 \text{ m}^3 \times 0,44 \text{ euro/m}^3 = 567,60 \text{ euro}$$

Oltre oneri di accesso alla discarica, da valutarsi mediamente in circa 13,30 euro/m³ (1.290 m³ × 13,30 euro/m³ = 17.157,00 euro), spese tecniche e onorario del professionista incaricato per la

direzioni dei lavori (3.000,00 euro *a forfait*) per un totale complessivo pari a 37.953,00 euro compresi oneri fiscali come per legge.

Inoltre, come riportato al capitolo 2.1 della presente relazione, ricavate sul perimetro sud del lotto in questione sono presenti due aperture (un cancello carrabile scorrevole e un portoncino metallici) che di fatto collegano e rendono il lotto fallimentare un tutt'uno (urbanisticamente) con altro bene non interessato nella presente procedura fallimentare (p.lla 350 del medesimo foglio di mappa catastale). Per tale motivazione dette aperture dovranno essere chiuse con muratura, per il ripristino dell'originario muro perimetrale di confine, previa rimozione dei corrispondenti infissi metallici (cancello carrabile scorrevole e portoncino). Il costo di dette opere, come da "Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici anno 2022", si stima in:

$$12 \text{ m}^2 \times 7,94 \text{ euro/m}^2 = 95,28 \text{ euro}$$

$$2,40 \text{ m}^3 \times 351,10 \text{ euro/m}^3 = 842,64 \text{ euro}$$

$$24 \text{ m}^2 \times 25,30 \text{ euro/m}^2 = 607,20 \text{ euro}$$

per un totale di 1.885,00 euro compresi oneri fiscali come per legge.

~ ♦ ~

2.3 Valore di mercato del bene

Per quanto concerne le attuali dinamiche del mercato non residenziale in Italia, si rileva quanto riportato nella pubblicazione OMI "Statistiche IV trimestre 2021" per immobili non residenziali, a cura dell' "Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, pubblicata il 10/03/2022: *«Anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, presenta rilevanti dinamiche di crescita delle compravendite in questo quarto trimestre del 2021 [...], distribuite nel corso del biennio (+17,6% rispetto al 2020, +31% rispetto al 2019). I dati mensili [...] mostrano una tendenza sostanzialmente omogenea nel raffronto biennale (tutti tassi prossimi al 30%)».*

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dell'area anzidetta, dall'esame del "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 03/2021" rilasciato dal Comune di Isola delle Femmine, prot. n. 2946 del 31/03/2021 (all. 5), si rileva come la p.lla 98 del foglio di mappa n. 2 di Isola delle Femmine, ricade in Z.T.O. "D" ("Industriale – Artigianale") di cui al P.R.G. approvato con D.A. 83/77); ricade altresì in parte in fascia "L" di rispetto autostradale di cui al D.P.R. 16/12/1992, n. 495, e D.L. 10/09/1993, n. 360.

Tutta l'area in questione è inoltre sottoposta a:

- vincolo sismico di II categoria di cui al DM.LL.PP. del 23/09/1981, G.U.R.I. n. 314 del 14/11/1981;
- vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29/06/1939, n. 1497, e s.m.i.

Inoltre, come previsto all'art. 14 della N.d.A. (all. 29) allegate al P.R.G. del Comune di Isola delle Femmine, le uniche limitazioni cui devono sottostare le nuove costruzioni in Z.T.O. "D" sono quelle di cui ai punti "a)" - "d)" del richiamato art. 14 e pertanto:

a) non è consentita la costruzione a confine;

b) il distacco dei confini deve essere di almeno m. 5,00;

c) l'arretramento degli allineamenti stradali deve essere di almeno m. 15,00;

d) devono essere previsti idonei spazi per la manovra dei mezzi di trasporto e per il parcheggio delle vetture degli impiegati e dei visitatori».

Si tratta pertanto di un'area avente buona attrattività dal punto di vista commerciale stante la possibilità di realizzare strutture produttive anche rilevanti dal punto di vista volumetrico in un'area ben collegata con la città di Palermo dove già insistono altri fabbricati aventi analoghe caratteristiche. Vale altresì la pena evidenziare come sul lotto in esame già nel 2012 veniva autorizzata, da parte del Comune di Isola delle Femmine, la realizzazione di un capannone industriale-artigianale di superficie pari a 860 m² (concessione poi decaduta per mancato completamento dei lavori nei termini temporali di legge) a testimonianza della potenziale suscettibilità edificatoria del lotto stesso.

Ciò premesso, per la determinazione del valore di mercato del bene in parola – stante la pressoché totale indisponibilità di dati storici afferenti transazioni recenti di beni immobili assimilabili a quello da stimare e/o di analoghe offerte di vendita (immobili "campione" o "comparabili") – si è proceduto mediante l'adozione del "metodo della permuta": metodologia estimativa di tipo sintetico basata sul rapporto (incidenza percentuale) tra il valore dell'area edificabile e il valore dell'immobile da realizzare (v. Aestimium 57, dicembre 2010, ing. Marina Ciuna, Università degli Studi di Palermo, Dipartimento di Ingegneria Civile).

Il valore di mercato V_a del lotto in parola sarà pertanto pari al prodotto del valore di mercato post trasformazione V_{mp} per l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione I_a .

Il valore di mercato post trasformazione V_{mp} sarà a sua volta pari al prodotto del valore

unitario di mercato dell'edificazione V_e , espresso in euro/m², per l'indice di edificabilità del lotto I_f , come desumibile da P.R.G., per la superficie complessiva S del lotto da stimare.

La percentuale di permuta (incidenza percentuale) dell'area sul valore dell'edificazione è generalmente variabile da un minimo del 10% a un massimo del 30% (v. Corso di estimo D, a.a. 2007-2008, prof. Raffaella Lioce, Università degli Studi di Ferrara, Dipartimento di Architettura) attestandosi, nella prassi corrente, su un valore pari a circa il 20%.

Considerato che le N.d.A. del Comune di Isola delle Femmine per la Z.T.O. "D" non prescrivono alcun limite di densità fondiaria (indice di edificabilità), di lotto minimo o altezza massima, limitandosi a indicare i soli distacchi dei confini (almeno 5,00 m) e l'arretramento degli allineamenti stradali (almeno 15,00 m), e che il lotto misura una superficie catastale di 2.774 m², la superficie edificabile sul lotto – tenendo altresì conto di quanto disposto dall'art. 26, comma 3, del D.P.R. 16/12/1992 e s.m.i. in merito alle fasce di rispetto fuori dai centri abitati per le strade di "tipo A" (autostrade) che «*non possono essere inferiori a 30 m*» – può essere quantificata in un'area di circa 1.130 m².

Per quanto concerne le fonti di acquisizione dei valori unitari di mercato dell'edificazione V_e , questi sono stati desunti all'esito di:

- 1) rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del borsinoimmobiliare.it (all. 27), relativamente alla zona "Rurale" e tipologia "Locali & Capannoni";
- 2) rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI, istituita presso l'Agenzia delle Entrate (all. 28), relativamente alla medesima zona di cui al superiore punto 1 ("extraurbana/zona rurale"), destinazione "produttiva" e tipologia "Capannoni tipici".

Inoltre, per quanto concerne i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al superiore punto 2), si precisa come gli stessi risultino basati sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri) consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di interesse. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore

economico effettivo delle relative compravendite.

Considerato pertanto che, sulla scorta di quanto desumibile dall'esame delle quotazioni del "borsino immobiliare" e dell'OMI, il valore unitario di mercato massimo (valore a nuovo) dell'edificazione V_e per la tipologia in oggetto può essere valutato pari a 460,00 euro/m², e che – come già detto sopra – la superficie edificabile sul lotto può essere quantificata in un'area di circa 1.130 m², si ottiene:

$$460,00 \text{ euro/m}^2 \times 1.130 \text{ m}^2 = 519.800,00 \text{ euro}$$

Il valore di mercato V_a del lotto in parola sarà quindi pari al prodotto del valore di mercato post trasformazione V_{mp} (nel caso di specie il valore di mercato unitario applicabile alla massima superficie edificabile del lotto) per l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione I_a , quindi:

$$519.800,00 \text{ euro} \times 0,20 = 103.960,00 \text{ euro}$$

A detto importo andranno pertanto detratti i costi per la demolizione delle fondazioni del realizzando capannone industriale-artigianale e la chiusura delle aperture ricavate sul perimetro sud del lotto stesso, così come presuntivamente stimati in seno al superiore cap. 2.2 in 39.838,00 euro (**con onere di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile gravante sul futuro acquirente**).

Quindi:

$$(103.960,00 - 39.838,00) \text{ euro} = 64.122,00 \text{ euro}$$

Il prezzo a base d'asta del lotto – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – **si stima pertanto pari a 57.710,00 euro.**

~ ♦ ~

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, lo scrivente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 16/03/2022

L'ausiliario del G.E.

Elenco allegati:

- 1) Verbale di primo accesso redatto dal curatore fallimentare
- 2) Repertorio fotografico
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4) Istanza PEC dell'ausiliario del 10/06/2020
- 5) Visura storica per immobile
- 6) Foto satellitare
- 7) Estratto foglio di mappa catastale
- 8) Atto di permuta di fabbricato con terreno del 27/02/2013
- 9) Avvio procedimento di decadenza della concessione edilizia n. 3/2012
- 10) Nota PEC del 14/09/2020 del curatore fallimentare
- 11) Autorizzazione prot. n. 21176 del 21/03/2011 del Genio Civile di Palermo
- 12) Concessione Edilizia n. 03 del 25/01/2012 del Comune di Isola delle Femmine
- 13) Integrazione PEC del 15/06/2018 dell'arch. [omissis]
- 14) Integrazione PEC del 05/07/2018 dell'arch. [omissis]
- 15) Richiesta di N.O. prot. n. 4478/516.7 del 07/07/2014 Soprintendenza BB.CC.AA.
- 16) Richiesta Variante in corso d'opera prot. n. 643/INT/UTC del 27/10/2014
- 17) Richiesta Variante in corso d'opera prot. n. 1991 del 17/02/2015
- 18) Comunicazione inizio lavori per attraversamento sotterraneo prot. n. 4140 del 02/04/2015
- 19) Comunicazione fine lavori per attraversamento sotterraneo prot. n. 4440 del 10/04/2015
- 20) Conguaglio oneri concessori C.E. n. 3 del 25/01/2012, prot. n. 227/INT/UTC del 17/04/2015
- 21) Integrazione variante in corso d'opera C.E. n. 03 del 25/01/2012 prot. n. 5638 del 06/05/2015
- 22) Integrazione fine lavori prot. n. 5639 del 06/05/2015 del Comune di Isola delle Femmine
- 23) Comunicazione/Richiesta proroga fine lavori prot. n. 00464 del 18/01/2016
- 24) Integrazione prot. n. 6318 del 22/05/2018 del Comune di Isola delle Femmine
- 25) Nota del curatore fallimentare prot. n. 6845 del 07/08/2020
- 26) Nota PEC del curatore fallimentare del 01/02/2021
- 27) Quotazioni valori banca dati borsinoimmobiliare.it
- 28) Quotazioni valori OMI