

TRIBUNALE DI PALERMO
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA [REDACTED]

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 25/2023

[REDACTED]
LIQUIDATORE AVV. [REDACTED]

RELAZIONE GENERALE

ING. CINZIA DESI

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 25/2023

LIQUIDATORE AVV.

RELAZIONE GENERALE

Il sottoscritto dott. ing. Cinzia Desi, iscritto al n. [REDACTED] sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato coadiutore del Liquidatore avv. [REDACTED] nella procedura in epigrafe, giusta autorizzazione del Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED] del 05.03.2024, per effettuare la stima degli immobili acquisiti all'attivo concorsuale, costituiti da immobili siti ad Altavilla Milicia (PA), via Enrico Toti n.6, individuati al catasto fabbricati di Altavilla Milicia al foglio 4 particella 985 subalterni 3 e 6,

In ossequio all'incarico conferito lo scrivente rassegna la presente relazione tecnico - estimativa suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA**
- 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN ATTIVO AL FALLIMENTO**
- 3. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI**
- 4. DESCRIZIONE E STIMA DELL'AUTOVETTURA**
- 5. QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI**
- 6. ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della presente relazione generale due relazioni di

stima dei beni immobili, una per ciascuno dei lotti individuati per la vendita.

1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

In data 28.03.2024 lo scrivente si è recato ad Altavilla Milicia, in Enrico Toti n.6, dove si trovano i beni immobili acquisiti all'attivo della procedura. Alla presenza della sig.ra [REDACTED] che li detiene, lo scrivente ne ha preso visione, riscontrando che il magazzino di piano terra è di fatto costituito da due unità immobiliari: quindi, ha effettuato i rilievi grafici e fotografici dei tre immobili ed il rilievo fotografico delle parti comuni.

Lo scrivente ha, quindi, completato le operazioni peritali aggiornando la documentazione catastale, effettuando le visure al catasto Energetico Siciliano ed acquisendo la documentazione urbanistico edilizia degli immobili, previa istanza avanzate all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altavilla Milicia il 28.03.2024.

Eseguiti tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico, lo scrivente rassegna la presente relazione.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN ATTIVO AL FALLIMENTO

I beni in attivo al fallimento sono i seguenti:

Bene n.1 Magazzino sito ad Altavilla Milicia, via Enrico Toti n. 6 e 6/A
piano terra

Bene n. 2 Immobile ad uso non residenziale, sito ad Altavilla Milicia, via
Enrico Toti n. 6 piano rialzato

I due immobili sono censiti al catasto fabbricati di Altavilla Milicia come un'unica unità immobiliare, individuata al foglio 4 particella 985 subalterno 6.

Appartengono al sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita del 25.02.2015 in notaio [REDACTED] trascritto il 05.03.2015 ai nn. 8704/6824, da potere dai signori [REDACTED] ciascuno per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del bene e da signor [REDACTED] per la rimanente quota di $\frac{2}{4}$.

Bene 3 Appartamento sito ad Altavilla Milicia, via Enrico Toti n. 6 piano
primo

Il bene è individuato al catasto fabbricati di Altavilla Milicia al foglio 4 particella 985 subalterno 3.

Appartiene al signor [REDACTED] giusto atto di compravendita del 25.02.2015 in notaio [REDACTED] trascritto il 05.03.2015 ai nn. 8703/6823, da potere dai signori [REDACTED]

3. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Nel formare i lotti, si è dovuto tenere conto della situazione urbanistico –

amministrativa e catastale dei beni in attivo al fallimento, dettagliatamente descritta nelle relative relazioni di stima allegate alla presente, ed in particolare che le due unità immobiliari di piano terra e rialzato derivano dal frazionamento eseguito in assenza di titolo dell'originario magazzino, dichiarato agibile con autorizzazione n. 34 del 01.10.2015, e sono censite catastalmente come un'unica unità immobiliare.

Sono stati, quindi, formati i seguenti lotti per la vendita:

Lotto n.1 Magazzino ed immobile ad uso non residenziale siti in Altavilla Milicia via Enrico Toti n. 6, rispettivamente a piano terra e rialzato

Lotto n.2 Appartamento sito in Altavilla Milicia via Enrico Toti n. 6 piano primo

5. QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI

Nel quadro sinottico sotto riportato sono riassunti i lotti individuati per la vendita, i beni in attivo al fallimento che li costituiscono, una breve descrizione ed il valore di stima attribuito:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	VALORE DEL LOTTO
Lotto 1	Magazzino ed immobile ad uso non residenziale siti in Altavilla Milicia, via Enrico Toti n. 6, rispettivamente a piano terra e rialzato	17.500,00 euro
Lotto 2	Appartamento sito in Altavilla Milicia, via Enrico Toti n. 6 a piano primo	107.500,00 euro

6. ALLEGATI

Quanto sopra in fede all'incarico conferitomi.

Palermo, 13.06.2024

Dott. Ing. Cinzia Desi

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE FALLIMENTARE
G.D. DOTT. [REDACTED]

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 25/2023

[REDACTED]
LIQUIDATORE AVV [REDACTED]

LOTTO N. 1

MAGAZZINO ED IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE
SITI IN ALTAVILLA MILICIA, VIA ENRICO TOTI N. 6,
RISPETTIVAMENTE A PIANO TERRA E RIALZATO

ING. CINZIA DESI

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE G.D. DOTT.SS. [REDACTED]

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 25/2023

[REDACTED]
LIQUIDATORE AVV. [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N.1

1. DESCRIZIONE

Gli immobili insistono in una palazzina plurifamiliare, sita in via Enrico Toti n. 6, zona di espansione ad ovest del centro urbano di Altavilla Milicia.

L'edificio condominiale ha struttura in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra e copertura piana ed è definito nei prospetti con intonaco rasato di colore bianco e base rivestita con elementi in gres su via Enrico Toti, mentre con intonaco al rustico sul prospetto posteriore su [REDACTED]. E' servito da un unico vano scala, sprovvisto di ascensore, rifinito con pavimentazione in marmo ed è composto da due magazzini a piano terra ed un appartamento per ciascuno dei due piani superiori.

L'edificio nelle parti condominiali si trova in buone condizioni di manutenzione ed uso.



Magazzino sito al piano terra

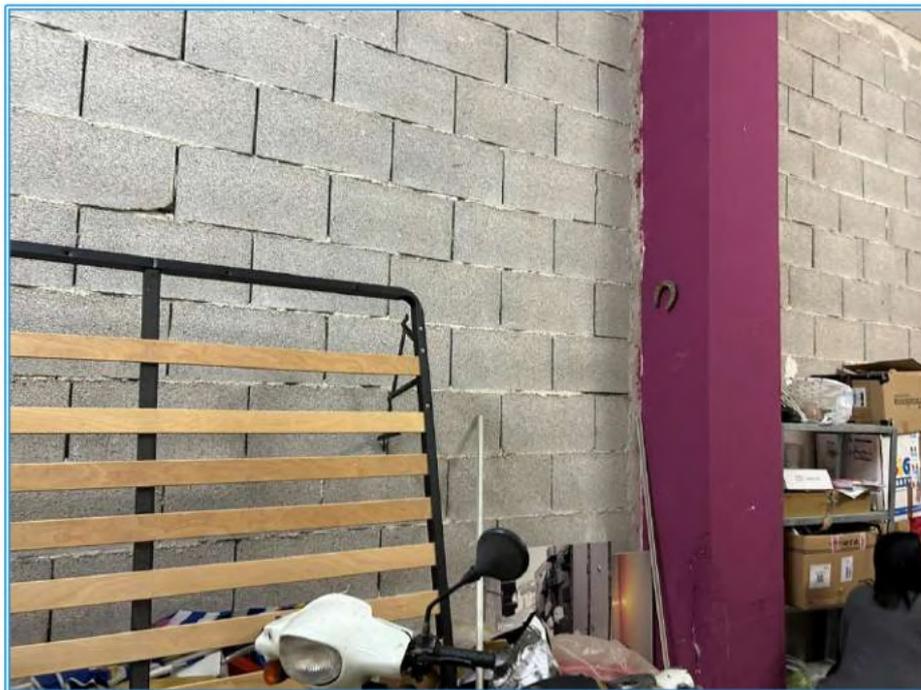
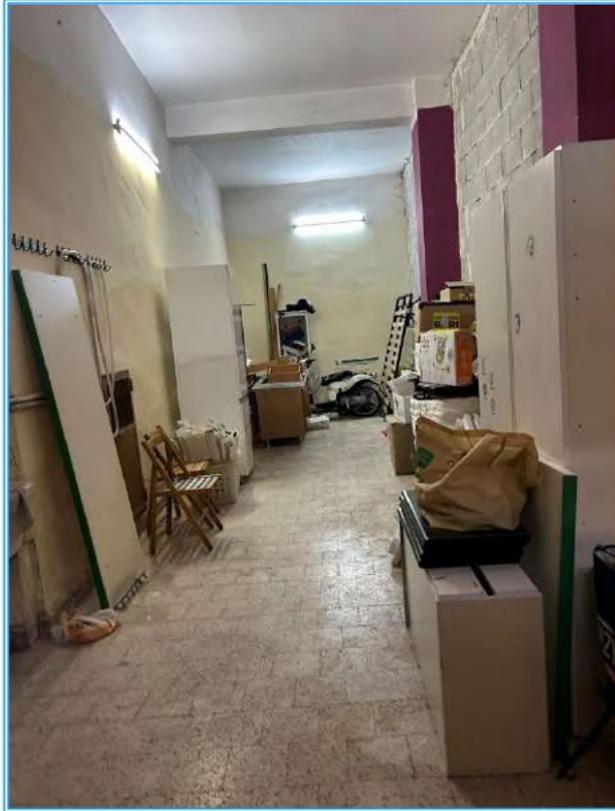
Il magazzino ha un ingresso indipendente dalla via Toti n. 6/A, attraverso un portone metallico carrabile, oltre ad un accesso dal vano scala condominiale dal civico 6.

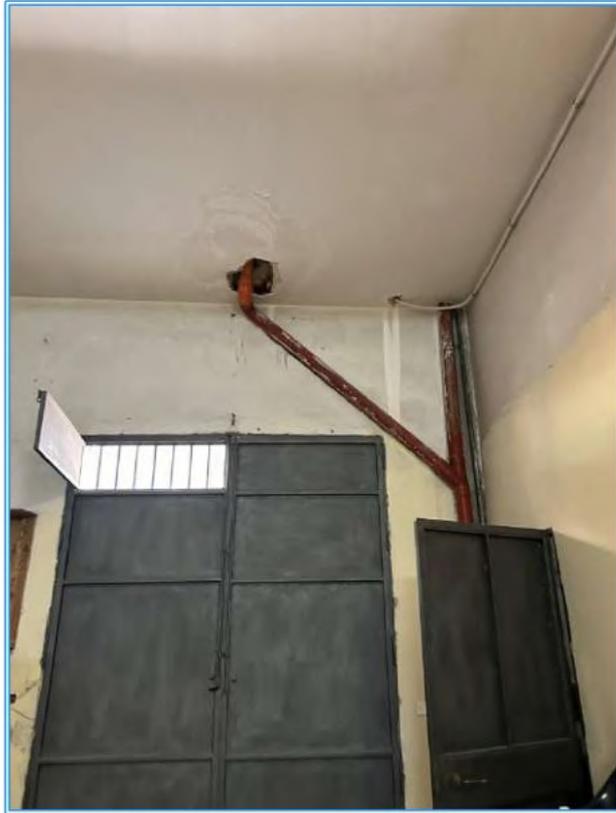


E' composto da un ampio vano, di altezza interna pari a 4,00 metri, ed un w.c. non disimpegnato di altezza interna pari a 1,75 metri, per una superficie utile complessiva pari a 42,70 m² circa.

L'immobile, privo di finestre e aperture per l'illuminazione ed l'areazione naturale, è definito con pavimentazione in graniglia di cemento e pareti solo in parte intonacate. Nel servizio igienico è presente soltanto il vaso, mentre il

lavabo è smontato.





E' corredato di impianto di illuminazione sotto traccia; sono, inoltre, presenti tubazioni a vista varie afferenti ad altre unità immobiliari e l'impianto di autoclave a servizio della cisterna, posta sotto il solaio di calpestio dell'unità di piano rialzato, appresso descritta, e da essa accessibile



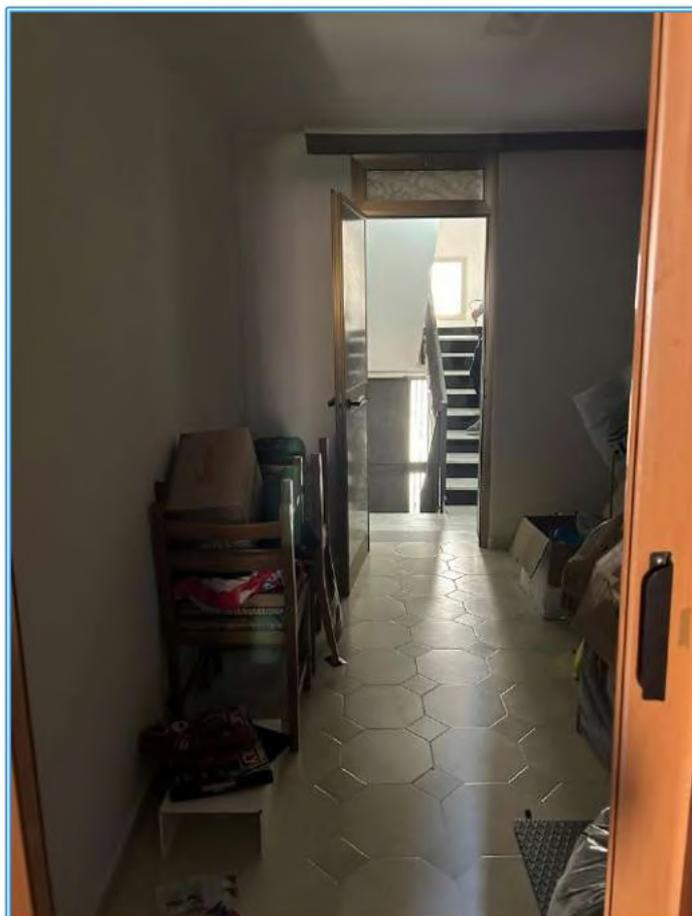
L'immobile versa in condizioni di manutenzione ed uso dell'immobile complessivamente accettabili.

Immobile ad uso non residenziale sito al piano rialzato

L'immobile, cui si accede dal ballatoio posto dopo la prima rampa di scale condominiali, è composto da un primo vano di ingresso cieco, di altezza pari a

2,40 metri, un servizio igienico ed un secondo ambiente, entrambi di altezza pari a 2,05 metri, per una superficie utile complessiva pari a 18,00 m² circa. Il servizio igienico, realizzato nel disimpegno tra i due vani, è corredato di vaso igienico ed un piccolo lavamani.

Gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica o laminato effetto parquet e pareti intonacate e tinteggiate.







Sotto la pavimentazione del primo ambiente è presente una vasca idrica a servizio della stessa unità immobiliare, del magazzino di piano terra attiguo e dell'appartamento di primo piano, alimentata dall'autoclave ubicata nel magazzino attiguo.

L'immobile, dotato degli impianti di rito, versa in condizioni di manutenzione ed uso dell'immobile complessivamente discrete.



2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE, CONFINI, TITOLARIETA' E POSSESSO

2.1 Individuazione catastale

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati di Altavilla Milicia come un'unica unità immobiliare al foglio 4 particella 985 subalterno 6, indirizzo via Enrico Toti n. 6. 6/A piano terra, categoria C/2, classe 8, consistenza 54 m², superficie 61 m², in testa a [REDACTED]

2.2 Confini

Magazzino piano terra

Nord Est: Via Enrico Toti

Sud Est: vano scala condominiale e stessa proprietà (immobile di piano rialzato)

Sud Ovest: [REDACTED]

Immobile ad uso non residenziale piano rialzato

Nord Est: vano scala condominiale

Nord Ovest: stessa proprietà (magazzino di piano terra)

Sud Ovest: [REDACTED]

2.3 Titolarità

Gli immobili appartengono al sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita del 25.02.2015 in notaio [REDACTED] trascritto il 05.03.2015 ai nn. 8704/6824, da potere dai signori [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del bene e dal signor [REDACTED] [REDACTED] per la rimanente quota di $\frac{2}{4}$.

3. REGOLARITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE

2.1 Titoli edilizi

L'intero edificio è stato realizzato in assenza di preventivo titolo edilizio e successivamente sono state presentate dagli allora proprietari quattro distinte istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85: l'istanza assunta al protocollo n. 1046/85 è stata presentata dal signor [REDACTED], le istanze assunte ai protocolli nn. 1047/85, 1049/85 e 1050/85 dal signor [REDACTED]

Francesco. Le quattro istanze sono state definite tutte con un'unica concessione edilizia in sanatoria, assunta al protocollo n. 24 del 28.04.2010.

In data 01.10.2015 il Comune di Altavilla Milicia ha dichiarato abitabili gli appartamenti a primo, secondo e terzo piano ed agibili due magazzini a piano terra, giusta autorizzazione di abitabilità ed agibilità ed allo scarico n. 34 del 01.10.2015.

2.2 Conformità urbanistica - edilizia dell'immobile ed eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate

Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 24/2010 e lo stato di fatto, risultano presenti alcune difformità, per cui entrambi gli immobili non sono conformi sotto il profilo edilizio – urbanistico. In particolare essi derivano dal frazionamento con ampliamento di superficie, cambio di destinazione d'uso e modifiche di prospetto dell'originario magazzino dichiarato agibile con autorizzazione n. 34/ 2015. In particolare l'originaria consistenza dell'immobile autorizzato è stata ampliata realizzando un solaio in latero cemento e accorpando una porzione del ballatoio condominiale, è stato frazionato l'originario magazzino realizzando una seconda unità immobiliare a piano rialzato con diversa destinazione d'uso, è stata realizzata una cisterna idrica verosimilmente in cemento armato ed è stata aperta una nuova finestra nel prospetto su XXXXXXXXXX Tutte le opere sono state eseguite in assenza del necessario titolo edilizio.

Fatta eccezione per l'apertura della finestra, si tratta di opere che non sono regolarizzabili, né avvalendosi dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, né

avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001. In particolare:

- tutti gli interventi realizzati abusivamente non possono essere regolarizzati avvalendosi dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 perché dalla documentazione urbanistica risulta che sono stati tutti eseguiti successivamente al 31.03.2003, limite temporale imposto dall'ultima legge di condono edilizio, la legge 326/2003: il magazzino originario, dal cui frazionamento derivano le due unità è stato dichiarato agibile il 01.10.2015 per cui le opere abusive sono state realizzate in epoca successiva;
- le opere di frazionamento con ampliamento e cambio di destinazione d'uso non possono essere regolarizzate avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non vi è il presupposto fondamentale della conformità urbanistica degli immobili allo strumento urbanistico attuale: un vano dell'immobile di piano rialzato ed il w.c. del magazzino a piano terra non hanno le altezze minime previste dal Decreto Ministeriale Sanità del 05.07.1975, recepite anche dallo strumento urbanistico del comune di Altavilla Milicia. Inoltre è stata accorpata una parte del ballatoio condominiale, per cui manca anche il presupposto della titolarità per questa porzione di ampliamento;
- l'apertura della finestra su prospetto potrebbe essere regolarizzata presentando Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, ma ai fini estimativi se ne prevede l'eliminazione ripristinando la configurazione autorizzata in quanto meno onerosa.

Occorre, quindi, ripristinare la consistenza dell'immobile come riportata nella documentazione urbanistica, che è peraltro conforme alla planimetria catastale presentata l'08.06.2009.

I costi degli interventi edili necessari per il ripristino della consistenza e della distribuzione autorizzata si stimano complessivamente e forfettariamente pari a 10.000,00 euro circa.

2.3 Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto

Gli immobili, essendo censiti come un'unica unità immobiliare, non sono conformi né ai dati catastali, né alla planimetria catastale presentata l'08.06.2009. Poiché occorre ripristinare la configurazione dell'immobile prima degli abusi, che coincide con la rappresentazione dell'immobile riportata nella planimetria catastale, non si rende necessario alcun aggiornamento catastale.

2.4 Certificazione energetica

La destinazione d'uso a magazzino non rientra tra le categorie elencate nell'articolo 3 del D.P.R. 412/93 assoggettate all'obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica. La seconda unità immobiliare, considerato un uso di fatto come ufficio, seppur sia un immobile abusivo e non abbia i necessari requisiti igienico sanitari, è assoggettata formalmente all'obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica.

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA DEL LOTTO

3.1 Criterio di stima

Nell'effettuare la stima del lotto, il sottoscritto si è prefissato di determinarne il più probabile valore di mercato, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni, qualora esso fosse oggetto di vendita in un regime di libero mercato. I criteri comunemente utilizzati per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: il criterio analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed il criterio denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. In questa sede si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione del lotto ricorrendo al criterio sintetico.

Considerata la situazione urbanistico - edilizia dei beni, rappresentata dettagliatamente nel precedente paragrafo 2.2, sarà stimato l'immobile come derivante dalla rimessione in pristino, ossia un unico magazzino. Quindi è stato individuato dapprima il valore di mercato unitario del bene con destinazione d'uso a magazzino sulla scorta dei valori unitari medi individuati da indagini di mercato o desunti da pubblicazioni specifiche relative ad immobili con caratteristiche analoghe per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima. Al valore di mercato in condizioni "standard", determinato dal prodotto del valore di mercato unitario per la superficie commerciale dell'immobile, sono poi state apportate delle detrazioni per rapportarlo alle sue reali caratteristiche e peculiarità: sono stati detratti i costi già stimati per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico- edilizio ed è stato applicato un deprezzamento per lo stato di manutenzione ed uso.

3.2 Individuazione del valore unitario di mercato

Dalle ricerche effettuate non si è evidenziato un mercato immobiliare dinamico e significativo relativo ad immobili con destinazione magazzino, per cui le fonti utilizzate per l'individuazione del valore unitario di stima del bene sono i valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e pochi annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per sito e caratteristiche al bene oggetto della presente stima.

Sono stati così individuati i seguenti valori:

- nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023 (ultime pubblicate) nella zona periferica OMI D1 – *“Periferica: Zone di sviluppo del centro urbano”*, dove ricade l'immobile oggetto di stima, per “magazzini” sono riportati un valore minimo di 250,00 euro/m² ed un valore massimo di 380,00 euro/m²;
- da annunci immobiliari pubblicati su siti specifici relativi a magazzini analoghi per sito e consistenza al bene oggetto della presente stima, si individua un valore unitario medio delle richieste pari a 550,00 euro/m².

Alla luce dei valori sopra individuati, viste l'ubicazione e le caratteristiche dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché le caratteristiche e la consistenza dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario pari a 500,00 euro/m².

3.3 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile sono stati utilizzati i

criteri individuati nelle “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 “*Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*”.

Trattandosi di immobile in edificio condominiale, le superfici dell'immobile sono state computate al lordo dei muri interni, al 50% dei muri perimetrali ed al netto delle superfici abusive e non regolarizzabili.

Dal rilievo dell'immobile, al netto degli ampliamenti non sanabili, è stata determinata una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, stimata pari a 59,00 m².

3.4 Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, in condizioni di ordinarietà, si stima pari a:

$$500,00 \text{ euro/m}^2 \times 59,00 \text{ m}^2 = 29.500,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, già stimati complessivamente nel paragrafo 2.3 forfettariamente pari a 10.000,00 euro circa;
- gli oneri per la definizione delle parti lasciate al rustico, stimati pari a 2.000,00 euro circa.

Il valore del bene nello stato di fatto in cui versa si stima, quindi, pari a:

$$(29.500,00 - (10.000,00 + 2.000,00)) \text{ euro} = \mathbf{17.500,00 \text{ euro}}$$

4. RIEPILOGO

Intera piena proprietà di due immobili siti ad Altavilla Milicia, via Enrico Toti n. 6 e 6/A, costituiti da un magazzino dotato anche di accesso indipendente, composto da un vano ed un w.c., per una superficie utile pari a 42,70 m² circa, ed un immobile ad uso non residenziale al piano rialzato, costituito da due ambienti disimpegnati attraverso un locale adibito a servizio igienico, di superficie utile complessiva pari a 18,00 m² circa.

Individuati al catasto fabbricati di Altavilla Milicia al foglio 4 particella 985 subalterno 6.

Confinano il magazzino a Nord Est con via Enrico Toti, a Sud Est con vano scala condominiale e stessa proprietà (immobile di piano rialzato) ed a Sud Ovest con [REDACTED], mentre l'immobile di piano rialzato a Nord Est con vano scala condominiale, a Nord Ovest con stessa proprietà (magazzino di piano terra) ed a Sud Ovest con [REDACTED].

Entrambi gli immobili non sono conformi né ai dati catastali, né alla planimetria catastale.

L'edificio in cui insistono, realizzato in assenza del necessario titolo edilizio, è stato regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 24 del 28.04.2010 ed è stato dichiarato agibile ed abitabile con autorizzazione del Comune di Altavilla Milicia n. 34 del 01.10.2015.

Gli immobili non sono conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico: l'originario magazzino è stato frazionato nelle due attuali unità di cui con diversa destinazione d'uso, ampliando la superficie utile, realizzando una cisterna idrica e aprendo una nuova apertura su prospetto. Le modifiche, fatta eccezione per la

nuova finestra, non sono regolarizzabili per cui occorre ripristinare la configurazione autorizzata.

Valore di stima 17.500,00 euro.

5. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

1. la visura e la planimetria catastale;
2. le planimetrie raffigurante la configurazione attuale degli immobili;
3. la foto satellitare con l'ubicazione del lotto;
4. il titolo di proprietà;
5. la documentazione urbanistico - edilizia: la concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 24 del 28.04.2010, completa di relazione tecnica ed elaborato grafico allegati, e l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità ed allo scarico n. 34 del 01.10.2015;
6. la documentazione utilizzata come fonte per la stima: le quotazioni del mercato immobiliare relative al secondo semestre 2023 pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e tre annunci immobiliari;
7. la documentazione fotografica raffigurante lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile.

Quanto sopra, in fede all'incarico conferitomi.

Palermo, 13.06.2024

Dott. Ing. Cinzia Desi