

Notaio [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO - SEZ. FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED] (N.55/19)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato [REDACTED]

Il.mo Curatore Dott. Baldassare Quartarano

Relazione notarile dell'Avv. [REDACTED] Notaio in Palermo, sulla storia del dominio degli immobili oggetto del Fallimento n. 55/19 della società [REDACTED] dichiarato dal Tribunale di Palermo – Sezione Fallimentare,

1) Immobili di proprietà della società [REDACTED]

a) terreni siti in Partinico, Contrada Albachiarà, della consistenza catastale di are sessanta, confinante con proprietà della società [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] identificato al catasto terreni del Comune di Partinico al foglio 14:

** particella 395 vigneto 2, are 33,78, r.d. euro 36,64, r.a. euro 8,72

** particella 1685 vigneto 2, are 26,22, r.d. euro 28,44, r.a. euro 6,77

PROVENIENZA

I citati terreni sono pervenuti alla società oggi fallita in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Palermo il 28 luglio 2011, rep. n. 17151, raccolta n. 7453, registrato a Palermo e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il giorno 1 agosto 2011 ai NN. 38997/27867 da potere della signora [REDACTED] nata a Borgetto il 20 settembre 1949 alla quale era pervenuto per successione legittima al padre signor [REDACTED] nato a Borgetto il 25 ottobre 1905 ove è deceduto il 22 ottobre 2003 (den. succ. n. 26 vol. 178 del giorno 8 aprile 2004 presentata presso l'agenzia delle entrate di Palermo e trascritta in Palermo il 25 giugno 2008 ai NN. 37716/25941- accettazione di eredità trascritta in Palermo il giorno 1 agosto 2011 ai NN. 38998/27868) stante la rinuncia da parte del coniuge del de cuius, signora [REDACTED] nata a Borgetto il 21 novembre 1920 con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Palermo il 9 marzo 2011 rep. n. 80464 registrato a Palermo il 15 marzo 2004. Al signor [REDACTED] i suddetti terreni erano pervenuti in virtù di atto di divisione ricevuto dal Notaio [REDACTED] nella sede di Partinico il 6 luglio 1965 trascritto in Palermo il 28 luglio 1965 ai NN. 23659/19557.

Firmato digitalmente da [REDACTED]

C: II
O: DISTRETTO NOTARILE DI
PALERMO:80030980827



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RISCONTRATE SUI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10 ottobre 2013 ai NN. 45501/3685 a favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] per un montante ipotecario di euro 560.000,00 (cinquecentosessantamila virgola zero zero);

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 5 gennaio 2017 ai NN. 556/65 a favore del [REDACTED] e contro la [REDACTED] per un montante ipotecario di euro 17.000,00 (diciassettemila virgola zero zero);

[REDACTED]

[REDACTED]

Risulta nei pubblici registri la sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 9 settembre 2019 ai NN. 39771/30741 a favore della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED] e del socio accomandatario [REDACTED] e contro la [REDACTED]

[REDACTED] Notaio

Dott. Ing. Fernando Sparacino

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 55/2019 R.G.

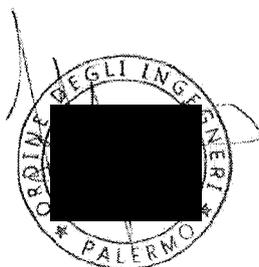
Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: Dott. Baldassare Quartararo

RELAZIONE DI STIMA
DELL'IMMOBILE SITO IN PARTINICO
CONTRADA ALBACHIARA
FOGLIO 14 P.LLE 395, 1685

LO STIMATORE

DOTT. ING. FERNANDO SPARACINO



1. Premessa.....	3
2. Criteri di formazione dei lotti.....	4
3. Descrizione dell'immobile.....	4
4. Confini dell'immobile.....	5
5. Dati identificativi catastali.....	5
6. Titoli di proprietà.....	6
7. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	6
8. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile.....	8
9. Destinazione urbanistica delle aree.....	9
10. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	13
11. Disponibilità dell'immobile.....	15
12. Attestato di prestazione energetica.....	15
13. Valutazione dell'immobile.....	15
14. Considerazioni finali.....	17
15. Allegati.....	17

1. Premessa

Con lettera del 06/05/2020 il Dott. Baldassare Quartararo Curatore del fallimento n. 55/2019 della [REDACTED] comunicava allo scrivente Dott. Ing. Fernando Sparacino, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° [REDACTED] ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale Palermo, che con provvedimento del 06/04/2020 il Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] aveva autorizzato la nomina di Tecnico Stimatore per il bene immobile in capo alla società, costituito da terreno sito in Partinico contrada Albachiara foglio 14 p.lle nn. 395, 1685 acquisito all'attivo del fallimento.

Lo scrivente ad espletamento dell'incarico estimativo conferitogli in data 20/07/2020 ha eseguito alle ore 8:00, previo avviso al [REDACTED] Amministratore della società fallita, l'inizio delle operazioni peritali e l'effettuazione di un sopraluogo presso l'immobile sito nel Comune di Borgetto (PA) in via Caltanissetta nn. 22 - 24 - 26, indicato dalla Curatela come bene in comproprietà del Sig. [REDACTED] e quindi da includere tra quelli oggetto di stima.

Durante il sopraluogo, alla presenza dell'Amministratore della società fallita [REDACTED] [REDACTED] si è provveduto ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici dell'immobile composto dai piani terra, primo, secondo e copertura, al fine di verificare lo stato dei luoghi e di acquisire tutte le informazioni occorrenti all'espletamento del mandato ricevuto.

Alle ore dieci, ci si è spostati presso il terreno sito in Partinico (PA) nella contrada Albachiara iscritto in Catasto al foglio n. 4 particelle nn. 395, 1685, ove si è provveduto ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici del fondo al fine di verificare lo stato dei luoghi e di acquisire tutte le informazioni occorrenti all'espletamento del mandato ricevuto **(vedansi Allegato A)**.

Le operazioni peritali si sono protratte fino alla fine di novembre 2022, al fine di effettuare tutti i riscontri tecnico-amministrativi sugli immobili oggetto di stima, anche presso gli Uffici di competenza (Comune di Partinico, Comune Borgetto, Agenzia delle Entrate, ecc.); in particolare ciò che ha determinato il protrarsi delle operazioni peritali fino alla conclusione è stato, oltre che le difficoltà legate all'emergenza sanitaria COVID/19, prima per il lockdown, poi per l'accesso ai

Pubblici Uffici, l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto ove per mesi sono stati effettuati solleciti per l'ottenimento di documentazioni richieste in data 20/07/2020, ed una volta ottenute a seguito di ripetuti accessi presso gli uffici comunali non è stato possibile interloquire con il Dirigente al fine di chiarire alcuni aspetti di natura tecnico-amministrativa relativi alle pratiche di sanatoria relative a due immobili di Borgetto.

In data 25/11/2022 il Curatore Dott. Baldassare Quartararo ha informato lo scrivente che a seguito delle indagini effettuate dal Notaio [REDACTED] incaricato della redazione della relazione notarile, gli immobili di Borgetto non dovevano più essere stimati in quanto non di proprietà del Sig. [REDACTED] ma del figlio.

Ad espletamento dell'incarico affidato si espone in appresso.

2. Criteri di formazione dei lotti

Essendo gli immobili oggetto di stima due appezzamenti di terreno catastalmente distinti, ma situati in un unico sito e tra loro vicini, ma non confinanti (**vedansi Allegato B**), si è proceduto alla formazione di un unico lotto.

3. Descrizione dell'immobile

I terreni si trovano nel territorio del Comune di Partinico (PA), a Nord-Est della città in contrada Albachiara a circa tre chilometri dal centro cittadino, in una zona periferica lungo la strada provinciale 1 (**vedansi fotografie nn. 1, 2, 3**).

Il lotto in stima è costituito da due particelle di terreno la 395 e la 1685, tra loro vicine, ma non confinanti, infatti tra di esse si trova la particella 1684 di altra proprietà (**vedansi Allegati B e C**). Per raggiungere le particelle di terreno oggetto di stima, che sono intercluse, si accede, tramite un cancello posto sulla strada provinciale 1, ad un appezzamento di terreno identificato catastalmente dalla particella 612 di altra proprietà, attraversata la quale, mediante una stradella in terra battuta della lunghezza di circa 50 metri (**vedansi fotografie nn. 4, 5**), si giunge alla particella 1685 avente forma pressochè rettangolare, una larghezza di circa 12 metri ed una lunghezza di circa 65 metri ed una superficie di circa 765,00 mq (**vedansi Allegati B e C**).

Superata la particella 1685 si perviene alla particella 1684, attraversata la quale, dopo un percorso di circa 35 metri si raggiunge la particella 395 avente forma di un trapezio scaleno, una larghezza di circa 54 metri ed una lunghezza di circa 63 metri ed una superficie di circa 3.378,00 mq (**vedansi Allegati B e C**).

Entrambe le porzioni di terreno si presentano piuttosto pianeggianti, incolte e con la presenza di alcuni alberi di varie essenze tra cui l'ulivo, arbusti e vegetazione infestante (**vedansi fotografie dalla n. 6 alla n. 16**).

Le superfici dei terreni sono le seguenti (**vedansi Allegato C**):

- Particella 1685 mq 765,00;
- Particella 395 mq 3.378,00.

La superficie totale delle su indicate particelle risulta pari a **mq 4.143,00**.

La superficie commerciale totale del terreno risultante dal rilievo risulta pari a mq 4.143,00.

4. Confini dell'immobile

La particella 1685 confina a nord-ovest con la particella 1684 di altra proprietà, a sud-ovest con la particella 535 di altra proprietà, a sud-est con la particella 612 di altra proprietà, a nord-est con la particella 1758 del foglio 17 di altra proprietà, i confini non sono delimitati da recinzioni, fatta eccezione per quello con la particella 1758 del foglio 17 ove si trova un muro dell'altezza di alcuni metri (**vedansi Allegati B e C**).

La particella 395 confina a nord-ovest con le particelle 623, 560, 561, 632 di altra proprietà, a sud-ovest con le particelle 609 e 610 di altra proprietà, a sud-est con la particella 1684 di altra proprietà, a nord-est con le particelle 390 e 1758 del foglio 17 di altra proprietà, i confini non sono delimitati da recinzioni, fatta eccezione per quello con la particella 1758 del foglio 17 ove si trova un muro dell'altezza di alcuni metri (**vedansi Allegati B e C**).

5. Dati identificativi catastali

I dati catastali delle particelle in esame risultanti dalle visure catastali sono i seguenti (**vedansi Allegato C**):

Comune di PARTINICO (G348) (PA) in catasto terreni Foglio 14 Particella 1685

Redditi: dominicale Euro 28,44 agrario Euro 6,77

Qualità: VIGNETO di classe 2

Superficie: 2.622 mq

Proprietà: [REDACTED]

Comune di PARTINICO (G348) (PA) in catasto terreni Foglio 14 Particella 395

Redditi: dominicale Euro 36,64 Lire 70.938 agrario Euro 8,72 Lire 16.890

Qualità: VIGNETO di classe 2

Superficie: 3.378 mq

Proprietà: [REDACTED]

Si segnala per la particella 1685 la non corrispondenza tra la superficie catastale indicata in visura pari a mq 2.622 e quella rilevabile dallo stralcio di mappa pari a mq 765, tale ultimo valore peraltro risulta, al contrario di quello indicato in visura, compatibile con lo stato dei luoghi (vedansi Allegati B e C).

6. Titoli di proprietà

I terreni in esame sono pervenuti alla [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Palermo il 28 luglio 2011, rep. n. 17151, raccolta n. 7453, registrato a Palermo e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il giorno 1 agosto 2011 ai NN. 38997/27867 (vedansi Allegato D).

Dall'esame dell'atto di compravendita non si ravvisa la presenza di una servitù di passaggio in favore delle particelle in esame, entrambe intercluse, per il raggiungimento delle suddette attraverso il passaggio sulle particelle 612 e 1684 del foglio 14.

7. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Dall'esame della certificazione notarile del Notaio [REDACTED] non è emersa la continuità nelle trascrizioni nel ventennio in quanto il primo atto indicato si riferisce al 2004 (vedansi Allegato E), è quindi necessario, a parere dello scrivente, estendere l'indagine al fine di

coprire il ventennio, verificare se esista una servitù di passaggio trascritta in favore delle particelle in esame, entrambe intercluse, per il raggiungimento delle suddette attraverso il passaggio sulle particelle 612 e 1684 del foglio 14, e verificare le ragioni della non corrispondenza per la particella 1685 tra la superficie catastale indicata in visura pari a mq 2.622 e quella rilevabile dallo stralcio di mappa pari a mq 765 e procedere alla risoluzione di tale problematica.

Si segnala che nella documentazione del fascicolo edilizio relativo alla concessione edilizia n. 95/2011 del 28/11/2011 rilasciata alla ditta [REDACTED] nato a Palermo il giorno 04/06/1964, nella qualità di socio accomandatario della [REDACTED] è stata riscontrata una scrittura privata, priva di data tra la Signora [REDACTED] e la Signora [REDACTED] quest'ultima Colei che vendette le particelle di terreno in esame alla [REDACTED] nella quale premesso:

- che la sig.ra [REDACTED] fosse proprietaria di un appezzamento di terreno in contrada Albachiara, territorio di Partinico, foglio 14 particella 612;
- che lo stesso appezzamento fosse attraversato da una stradella privata che si diparte dalla Strada Provinciale n.1 Partinico - Montelepre e si svolge in direzione monte-mare consentendo il passaggio a favore del limitrofo appezzamento di terreno di proprietà della signora [REDACTED]

ciò premesso, la sig.ra [REDACTED] avrebbe consentito la realizzazione di una nuova stradella sulla stessa particella 612, ma a confine del lato di Alcamo con proprietà eredi [REDACTED] della larghezza costante di metri tre circa, con accesso dalla strada provinciale n.1 Partinico - Montelepre e che si sarebbe svolta sempre in direzione monte-mare, consentendo il passaggio a favore dell'appezzamento di terreno identificata con le p.lle 396-1684-1685-395 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED] avrebbe accettato pienamente tale cambiamento i cui oneri e spese sarebbero stati totalmente a suo carico e nel contempo avrebbe rinunciato a qualsiasi diritto di passaggio sulla stradella allora esistente la quale sarebbe restata di esclusivo utilizzo a favore del

fondo di proprietà della sig.ra [REDACTED] fatte salve le pertinenze dei rispettivi fabbricati, così come riportato nelle relative particelle (vedansi Allegati G).

All'atto del sopralluogo e dall'esame delle immagini satellitari non è emersa la realizzazione di tale nuova stradella sulla particella 612 a confine del lato di Alcamo con proprietà eredi [REDACTED] della larghezza costante di metri tre circa.

8. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] risultano i seguenti vincoli ed oneri pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10 ottobre 2013 ai NN. 45501/3685 a favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di euro 560.000,00 (cinquecentosessantamila virgola zero zero);
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 5 gennaio 2017 ai NN. 556/65 a favore del [REDACTED] [REDACTED] e contro la [REDACTED] per un montante ipotecario di euro 17.000,00 (diciassettemila virgola zero zero).

Dalle evidenze catastali il signor [REDACTED] risulta essere proprietario per la quota di 153/3600 (centocinquantatre tremilaseicentesimi) di un piccolo appezzamento di terreno sito in Borgetto della consistenza catastale di 64 (sessantaquattro) centiare identificata al catasto terreni del Comune di Borgetto al foglio 11 particella 225; tale diritto risulta però alienato a terzi in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Partinico il 10 settembre 2015 rep. n. 7184, racc. n. 5556, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 7 ottobre 2015 ai NN. 39027/29600.

Risulta inoltre nei pubblici registri la sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 9 settembre 2019 ai NN. 39771/30741 a favore

della massa dei creditori del Fallimento della [REDACTED]
 del socio accomandatario [REDACTED] e contro la [REDACTED]
 [REDACTED]

9. Destinazione urbanistica delle aree

Le particelle di terreno in esame risultano entrambe non edificate, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Partinico in data 28/10/2020 (vedansi Allegato F), si evince che:

- il fondo, Foglio di mappa n° 14 particelle n° 395 — 1685, secondo il P.R.G. approvato dall' A.R.T.A. con decreto n° 414 / DRU del 16/11/2000, ricade, in zona territoriale omogenea "E", nel rispetto dell' articolo 16 punto 5 delle norme di attuazione.

- (Articolo 16 punto 5 delle norme di attuazione) Le zone distinte con il simbolo grafico "E" rappresentano quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

La zona destinata con il simbolo grafico "E" rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive.

Destinazione d'uso:

- a) residenziale e agrituristica;
- b) insediamenti a supporto delle attività agro silvo pastorali in funzione della conduzione del fondo.

Indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq.

Tale indice si può applicare a tutta l'area aziendale in presenza di aziende agricole e di conduttore agricolo a titolo principale solo per i terreni ricadenti nell'ambito comunale anche se in presenza di un'azienda con terreni accorpati estesi in più comuni. Il lotto in cui edificare in verde agricolo non deve essere inferiore a 5.000 mq. e deve essere elle catastali unite tra loro. Le aree asservite dovranno trovarsi nelle immediate adiacenze delle costruzioni e all'interno dell'area da cui

scaturisce il volume edilizio. La superficie dei fabbricati accessori alle residenze rurali quali magazzino, ricovero attrezzi, box, cantinole, deposito derrate, ambienti destinati alla micro - commercializzazione dei prodotti aziendali, sono ammessi fino al limite del 50% delle superfici destinate ad usi residenziali. In caso di progetto di costruzione di solo magazzino, senza residenze, può essere raggiunta la densità massima ammissibile di 0,03 mc/mq; si ammette, in terreni acclivi, con pendenza minima del 30%, la realizzazione di magazzini seminterrati per un volume fuori terra nei limiti del 50% del volume residenziale. In tutti i casi sono consentite al massimo due elevazioni, compreso l'eventuale primo seminterrato. In presenza di colture intensive documentate in uno con l'istanza di concessione di insediamenti di zone agricole sono ammissibili su lotti minimi di mq. 3000.

L'area necessaria all'espressione del volume di cui sopra costituisce pertinenza inalienabile dell'edificio la sua estensione appositamente vincolata deve essere riportata nella concessione edilizia e nella relativa nota di trascrizione

Altezza massima: ml 7,50 per numero due piani fuori terra per la residenza, ml 5,50 per gli insediamenti produttivi al servizio dell'agricoltura.

Distanze: Minima fra fabbricati - ml 20.

Minima dal confine - ml 10.

Minima dal ciglio stradale: si applicano le distanze minime a protezione del nastro stradale normate dal D.M 1/4/68 n. 1404,., qui riportate:

-Strade di tipo A - ml 60

-Strade di tipo B - ml 40

-Strade di tipo C - ml 30

-Strade di tipo F - ml 20

-In ogni caso la distanza non può essere inferiore a ml. 20.

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, le comunicazioni per i rispettivi interventi previsti dalla legge e specificati dall'art.10 del presente testo e dal

Regolamento Edilizio.

Prescrizioni particolari:

Al fine di evitare la proliferazione di seconde case e il sistematico abbandono con conseguente scomparsa dell'edilizia rurale tradizionale, ai fini del computo della volumetria realizzabile nel fondo, dovrà essere considerata la volumetria espressa dai fabbricati eventualmente già esistenti.

Per usi agricoli non sono ammessi frazionamenti a scopo edificatorio di lotti aventi superficie inferiore a mq. 10.000 con l'esclusione dei casi previsti dall'art. 18 della L. 47/85.

Non è ammessa la demolizione dei fabbricati rurali tradizionali in muratura. In particolare saranno oggetto di tutela tutti quegli immobili inclusi nel P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela e che possono essere riconvertiti in funzione agrituristica. Essi costituiscono una delle caratteristiche tipiche della colonizzazione agraria e del paesaggio del territorio partinicese.

Questo patrimonio a seconda dell'epoca di costruzione e quindi dei cicli culturali, si articola:

Torri; b) Case forti con baglio; c) Torri con baglio; d) Masserie; e) Mulini; f) Fondachi; g) Trappeto.

Tali luoghi architettonici comprendono tanto i corpi edificati quanto i terreni agricoli di immediata pertinenza. Le immediate pertinenze sono determinate per angoli focali secondo la normativa della L. 29/6/1939 n. 1497 e secondo la cartografia storica, aerofoto e quanto utile per determinare le aree di orti, giardini privati, ecc. corrispondenti anche alle recinzioni in muratura. In ogni caso deve essere assicurata la completa visibilità degli elementi architettonici dalla viabilità principale. Costituiscono esempio gli "elementi" già inseriti nel piano. Tali studi particolari saranno valutati e prescritti dal C.E.C. sentito il parere dell'Ufficio Tecnico con pareri espressamente motivati in relazione ai singoli casi in esame.

Per quanto riguarda le funzioni d'uso è consentita:

La residenza; l'uso turistico e agrituristico; sanitario; alberghiero.

Su tale patrimonio possono svolgersi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione nei corpi secondari o superfetazioni di cui nell'ambito del restauro non è

prevista la demolizione. Per la categoria di cui sopra si procede in analogia agli articoli del Titolo II, capo I del R.E.. In tutte le opere edili è obbligatorio il mantenimento della morfologia dell'immobile:

il mantenimento delle tipologie specializzate

il mantenimento delle alberature e delle flore esistenti

il mantenimento delle pavimentazioni originarie, ove la presenza di ciottolati grossi pone problemi di funzionalità potranno essere creati percorsi privilegiati, dietro parere della Soprintendenza, e purché non lesivi del contesto ambientale. L'edilizia rurale di nuova realizzazione deve inserirsi nel paesaggio rurale adoperando materiali, tecniche e stili che lo valorizzano, richiamando elementi architettonici propri della tradizione locale, rispettando quindi la tutela del luogo di insediamento.

Con esclusione degli edifici e dei manufatti elencati a parte e tutelati dal P.R.G. per le case sparse esistenti nel verde agricolo e nel territorio aperto sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamenti.

La ristrutturazione edilizia non può prevedere la modifica totale degli elementi strutturali degli edifici fino a configurarsi come una demolizione e ricostruzione di fatto dell'opera.

La ristrutturazione edilizia va riferita all'organizzazione funzionale interna dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente. Gli ampliamenti dovranno tendere a conservare i caratteri del fabbricato preesistente.

Gli indici e i parametri urbanistici sono quelli relativi a interventi per nuove costruzioni, nel conteggio complessivo va inclusa la volumetria esistente ricadente nella proprietà oggetto dell'intervento. Per gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, zootecnici e silvo - pastorali e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nonché per gli insediamenti industriali, con analoghe finalità, si applicano i parametri edilizi previsti dall'art. 22 della L.R. 27/12/1978, n.71, così come modificato dall'art. 6 della L.R.

31/5/94 n.17.

- a) rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi fra fabbricati non inferiori a metri 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16/12/92 n.495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'intera area interessata;
- e) distanze dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a ml 500.

Per i suddetti insediamenti devono osservarsi le limitazioni dell'art. 15 della L.R. 12/6/1976, n. 78 così come interpretato dalla LR. 30/4/1991 n. 15.

Per finalità agrituristiche e di turismo rurale i fabbricati residenziali rurali esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi ai sensi dell'art. 23 della LR. 71/78 citata. Per la gestione dell'attività agrituristica le attrezzature e i servizi consentiti nella zona sono quelli contemplati dalla legge 5/12/78, n. 730, e dalla LR. 9/6/1994 n. 25.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il certificato contiene esclusivamente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi, con esclusione, pertanto, di eventuali vincoli e/o limitazioni e/o prescrizioni nascenti da situazioni di fatto, di diritto, servitù attive e/o passive, atti di asservimento di qualunque natura ecc. e conserva validità per un anno dalla data di rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

10. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Le particelle di terreno in esame risultano entrambe non edificate.

In data 28/11/2011 era stata rilasciata dal Comune di Partinico dal settore sviluppo del territorio e attività produttive la concessione edilizia n. 95/2011 alla ditta [REDACTED] nato a Palermo il giorno 04/06/1964, nella qualità di socio accomandatario della [REDACTED] con sede in [REDACTED] avente C.F. e numero di iscrizione

al Registro delle Imprese di Palermo [REDACTED] per la variante al progetto approvato dalla C.E.C. in data 31/07/2009 con verbale n. 21/03 per la realizzazione di un insediamento artigianale (lavorazione marmo) in C.da Albachiarà **fg. 14 partt. 395-1685**, secondo il progetto costituito da n. 4 tavole (relazione tecnica, stralci, disegni e prospetti e sezioni) allegati alla concessione edilizia per farne parte integrante, sebbene agli atti della documentazione del fascicolo edilizio relativo alla menzionata concessione edilizia n. 95/2011 del 28/11/2011 risulti che in data 16/05/2011 fosse stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo il nulla-osta per la costruzione di un capannone adibito ad attività artigianale, con strutture in elevazione in c.c. prefabbricato e fondazioni in c.c. gettate in opera, oltre realizzazione di corpo uffici interno con strutture intelaiate in c.a. gettate in opera nel Comune di Partinico contrada Albachiarà foglio 14 particelle nn. 395 – 1685, nonché una comunicazione di inizio dei lavori del 25/11/2012 nella quale si indicava come data di inizio dei lavori il 26/11/2012, non risulta siano stati effettivamente iniziati i lavori e la concessione edilizia risulta scaduta e non rinnovata (**vedansi Allegato G**).

Si segnala che nella documentazione del fascicolo edilizio relativo alla menzionata concessione edilizia n. 95/2011 del 28/11/2011 è stata riscontrato che il fabbricato per la cui costruzione è stata rilasciata la concessione edilizia doveva essere edificato su due particelle contigue, che vengono indicate nelle 395 e 1685, ma le due particelle in realtà non sono contigue, infatti tra esse è frapposta la particella n. 1684; nel disegno dello stralcio catastale dei grafici del progetto nell'allegato 2 (**vedansi pag. 20 dell'Allegato G**) viene rappresentata la particella n. 1684 col numero della 1685 e viceversa, indicando in tal modo la contiguità delle due particelle, che non ha alcuna corrispondenza nello stralcio di mappa catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (**vedansi Allegato C**).

Si segnala per la particella 1685 la non corrispondenza tra la superficie catastale indicata in visura pari a mq 2.622 e quella rilevabile dallo stralcio di mappa pari a mq 765, tale ultimo valore peraltro risulta, al contrario di quello indicato in visura, compatibile con lo stato dei luoghi (**vedansi Allegati B e C**).

11. Disponibilità dell'immobile

L'immobile è nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

12. Attestato di prestazione energetica

I cespiti in esame, essendo dei terreni non edificati sono privi di attestato di prestazione energetica.

13. Valutazione dell'immobile

La valutazione del bene oggetto della stima verrà effettuata in funzione della destinazione urbanistica indicata nel certificato rilasciato dal Comune di Partinico in data 28/10/2020 (**vedansi Allegato F**), dal quale emerge che il terreno ricade in zona territoriale omogenea "E" che rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive, con destinazione d'uso residenziale e agrituristica, insediamenti a supporto delle attività agro silvo pastorali in funzione della conduzione del fondo, con indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq. Tale indice si può applicare a tutta l'area aziendale in presenza di aziende agricole e di conduttore agricolo a titolo principale solo per i terreni ricadenti nell'ambito comunale anche se in presenza di un'azienda con terreni accorpati estesi in più comuni. Il lotto in cui edificare in verde agricolo non deve essere inferiore a 5.000 mq.

In relazione a quanto emerso dal certificato di destinazione urbanistica e delle effettive caratteristiche dei terreni si procederà alla determinazione del valore venale delle particelle di terreno mediante il metodo di stima sintetico comparativo.

Metodo di stima sintetico comparativo

Il metodo sintetico comparativo è fondato sulla comparazione fra il complesso delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quelle di altri immobili analoghi in un intorno zonale adeguato, di cui siano noti e/o accertati i prezzi in occasione di compravendite avvenute in periodi prossimi a quello della stima o in assenza da annunci immobiliari pubblicati in periodi prossimi a quello della stima.

Le indagini effettuate al fine di reperire dati relativi ai valori di terreni agricoli con caratteristiche similari a quello oggetto di stima, nel Comune di Partinico in contrada Albachiara, della quadratura

di qualche migliaio di metri quadrati e nel periodo richiesto, ossia nel 202,2 hanno condotto al reperimento dei seguenti valori rilevabili da annunci immobiliari relativi a terreni agricoli di caratteristiche e quadrature similari che ricadessero in un congruo intorno zonale (**Allegato H**).

Annuncio Idealista Terreno in Partinico contrada Torre Albachiara snc

$$\text{€. } 38.000,00 / \text{mq. } 1.503,00 = \text{€./mq. } 25,28$$

Annuncio Trova Casa Terreno in Partinico contrada Ramotta

$$\text{€. } 15.000,00 / \text{mq. } 1.500,00 = \text{€./mq. } 10,00$$

Annuncio Casa.it Terreno contrada Mezzavilla

$$\text{€. } 12.000,00 / \text{mq. } 1.200,00 = \text{€./mq. } 10,00$$

Annuncio Idealista Terreno contrada Parrini

$$\text{€. } 15.000,00 / \text{mq. } 1.800,00 = \text{€./mq. } 8,33$$

Eseguendo una media dei valori si ottiene:

$$(\text{€./mq. } 25,28 + \text{€./mq. } 10,00 + \text{€./mq. } 10,00 + \text{€./mq. } 8,33) / 4 = \text{€./mq. } 13,40$$

Trattandosi di annunci immobiliari in condizioni ordinarie di mercato essi potranno giungere alla vendita con una fisiologica riduzione del prezzo legata alla contrattazione tra le parti quantificabile nella misura del 10%, tuttavia vista la persistente anomalia legata alla pandemia da Covid19, che ha fortemente abbattuto i prezzi e ridotti i margini di trattativa si ritiene appropriato applicare una riduzione del 5%.

$$\text{€./mq. } 43,32 - (\text{€./mq. } 13,40 \times 0,05) = \text{€./mq. } 12,73$$

Applicando i valori determinati alle superfici dei terreni in esame, si ottiene.

Particella n. 935 mq. 3.378

Particella n. 1.685 mq. 765 (valore rilevato dalla mappa in quanto quello indicato in visura pari a mq 2.622 risulta incompatibile con la mappa e con lo stato dei luoghi).

$$\text{mq. } 3.378 + \text{mq. } 765 = \text{mq. } 4.143$$

$$\text{mq. } 4.143,00 \times \text{€./mq. } 12,73 = \text{€. } 52.740,39$$

14. Considerazioni finali

In considerazione di tutto quanto esposto nella presente, il più probabile valore di mercato dei cespiti in esame ammonta ad €. 52.740,39 (euro cinquantaduemilasettecentoquaranta/39).

15. Allegati

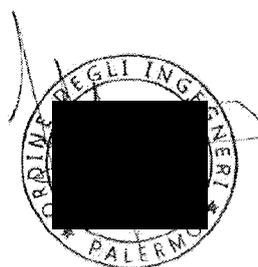
- A. Verbale di sopralluogo.
- B. Sovrapposizione tra fotografia satellitare e stralcio di mappa catastale scala 1:2000
- C. Documentazione catastale (visure e stralcio di mappa).
- D. Titolo di proprietà.
- E. Relazione notarile.
- F. Certificato di destinazione urbanistica.
- G. Documentazione tecnico-amministrativa relativa alla concessione edilizia n. 95/2011 rilasciata dal Comune di Partinico (concessione edilizia, relazione tecnica, stralci, piante, prospetti e sezioni, dichiarazione di vincolo, lettera Comune di Partinico del 07/03/2011, N.O. Genio Civile di Palermo 16/05/2011, scrittura privata, istanza di voltura al Comune di Partinico del 18/02/2011, comunicazione di inizio lavori al Comune di Partinico del 25/11/2011).
- H. Annunci immobiliari di terreni non edificabili in vendita in Partinico in un intorno della Contrada Albachiarà.

Fotografie n. 1/16

Palermo 12/12/2022

Lo Stimatore

Dott. Ing. Fernando Sparacino



ALLEGATO A

1/2

Verale di un'auto geosim: pendeli

L'anno decorrente il giorno venti del mese di luglio alle ore otto, come concordato preventivamente, si sono incontrati sui luoghi siti in Baglietto (PA) via Caltavuteta nn 22-24-26, per dare un'idea alle geosim: pendeli di stima dei beni mobili ed immobili, relativi al fallimento n. 55/2019 R.G. del Tribunale di Palermo della

il Sig. [redacted] Amministratore della società fallita, il Consulente Tecnico di Ufficio Ing. [redacted]

Si procede all'ispezione del fabbricato composto dal piano terra, piano primo, piano secondo e coperture, si effettua rilievo metrico e fotografico dell'intero immobile.

Vengono ispezionati i veicoli esistenti al sig. D'Amico Giuseppe, veicoli parcheggiati al piano terra, risultando una Volkswagen Golf Tg BF558TH ed una Fiat Panda Tg. DW 305XN ed eseguite riprese fotografiche, metri rilevati il numero dei chilometri percorsi.

Alle ore dieci e dieci e alcuni i suddetti accertamenti si svolgono presso il Ferraro esistente sito in Partinico via Albechiana 150. In attesa del Comune di Partinico al

folto n. 14 perbelle Mm. 395 e 1685.^{2/2}
Vergo eseguiti sul nuovo Medici e fediyefer
nucleo l'operazione dell'indaco espressamente
di Tenno.

Alle ore dieci e quaranta, condurre gli eccelsi-
perso al Tenno ci si sposta in Bayetto
presso l'officina Trinacari *Waldtroyhen* via L.
Capomonte 8-10 per inguere il fuzore Nissen

lungo ty. ZAGZOLD; vergo effettuata pure
fediyefer del mezzo e in lena i
chaleumti percosi.

Tutti i mezzi operati vergo lesivi; in
dolo su quale punto in custodia di
Sg. D'Amico Giuseppe.

Il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto
viene concluso alle ore Medici e cinque.

[REDACTED]

[REDACTED]