

iratore per l'esame ed il parere.
sa Maria Cuttrera

ADDELFIO MARCO
INGEGNERE

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE

G. D. DOTT.SSA GABRIELLA GIAMMONA

FALL. N. 113/2013

DELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**SULLA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI ACQUISITI
ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO**



CURATORE: AVV. ANTONIO LO BUE

Ing. Marco D'Addelfio, Via Don Orione n. 30, Palermo - cell: +393496114786 p.e.c.: marco.daddelfio@ordineingera.it

D'ADDELFIO MARCO
INGEGNERE

Pagina 2 di 48

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE
G. D. DOTT.SSA GABRIELLA GIAMMONA

CURATORE: AVV. ANTONIO LO BUE

FALL. N. 113/2013 DELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SULLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
ACQUISITO ALL'ATTIVO

1. PREMESSA

Con il provvedimento reso in calce all'istanza del Curatore, il precedente Giudice Delegato al Fallimento ha autorizzato il Curatore a nominare lo scrivente per l'espletamento dell'incarico indicato finalizzato ad "... *effettuare una verifica avente ad oggetto la regolarità urbanistica dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura e di procedere alla stima degli stessi ...*".

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato il reperimento e lo studio dei documenti relativi alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insistono i cespiti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo.



2. BENI OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

I beni oggetto della presente, indicati nella nota con la quale il Curatore ha chiesto di autorizzare la mia nomina, sono i seguenti:

1. Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 938 sub 2;
2. Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 938 sub 3;
3. Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 940 sub 2;
4. Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 940 sub 3;
5. Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 942 sub 3;

Con separata comunicazione il Curatore mi ha chiesto di effettuare i medesimi accertamenti di cui alla richiamata nota anche per ciò che riguarda il seguente immobile:

6. Abitazione civile sita in Bagheria, C.da Consona snc piano 1, catastata al N.C.E.U. al foglio 19, p.lla 543 sub 3;



3. ACCERTAMENTI CATASTALI SULLA PROVENIENZA E SULLA REGOLARITÀ

EDILIZIA DELL'EDIFICIO

3.1 - ACCERTAMENTI CATASTALI

All'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate è emerso quanto di seguito.

I beni acquisiti all'attivo del fallimento ed oggetto della presente sono identificati catastalmente come di seguito:

- 3.1.1 Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg 6, p.lla 938 sub 2 che si riferisce ad un immobile in categoria A/7 (ville e villini) di classe 2, con una consistenza di 5 vani, una superficie catastale di mq 112, rendita di € 322,79 ed indirizzo "...
Contrada Sant'Onofrio Snc piano T-1 ..." (cfr. atto all.to 1);
- 3.1.2 Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg 6, p.lla 938 sub 3 che si riferisce ad un immobile in categoria A/7 (ville e villini) di classe 2, con una consistenza di 5 vani, una superficie catastale di mq 111, rendita di € 322,79 ed indirizzo "...
Contrada Sant'Onofrio Snc piano T-1 ..." (cfr. atto all.to 2);
- 3.1.3 Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg. 6, p.lla 940 sub. 2 che si riferisce ad un immobile in



categoria A/7 (ville e villini) di classe 2, con una consistenza di 5 vani, una superficie catastale di mq 111, rendita di € 322,79 ed indirizzo "...
Contrada Sant'Onofrio Snc piano T-1 ..." (cfr. atto all.to 3);

3.1.4 Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg 6, p.lla 940 sub 3 che si riferisce ad un immobile in categoria A/7 (ville e villini) di classe 2, con una consistenza di 5 vani, una superficie catastale di mq 109, rendita di € 322,79 ed indirizzo "...
Contrada Sant'Onofrio Snc piano T-1 ..." (cfr. atto all.to 4);

3.1.5 Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg 6, p.lla 942 sub 3 che si riferisce ad un immobile in categoria A/7 (ville e villini) di classe 2, con una consistenza di 5 vani, una superficie catastale di mq 96, rendita di € 322,79 ed indirizzo "...
Contrada Sant'Onofrio Snc piano T-1 ..." (cfr. atto all.to 5);

3.1.6 Abitazione civile, sita in Bagheria (PA), Contrada Consona snc, catastata al N.C.E.U. al fg 19, p.lla 543 sub 3 che si riferisce ad un immobile in categoria A/2 (abitazioni civili) di classe 3, con una consistenza di 4 vani, una superficie catastale di mq 80, rendita di € 278,89 ed indirizzo "...
Contrada Consona snc piano 1 ..." (cfr. atto all.to 6);

Tutti i beni sono intestati catastalmente alla società fallita con la "... *Proprietà 1/1*

...".



3.2 - PROVENIENZA DEI BENI

Con riferimento alla provenienza dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, a seguito degli accertamenti condotti è emerso quanto di seguito.

3.2.1 + 3.2.5

I beni indicati ai punti da 1 a 5 dell'elenco sono stati realizzati dalla Società per costruzione diretta, avendoli costruiti sui lotti di terreno pervenuti in forza dell'atto di compravendita n. 34.843 di rep. rogato dal Notaio Vincenzo Cottone il 18.10.2007 (cfr. atto all.to 7), trascritto alla Conservatoria di Palermo il successivo giorno 22 ai nn. 69583/44113, con il quale ha acquistato "... la piena proprietà dei seguenti lotti di terreno siti in territorio di Trabia Contrada Sant'Onofrio e precisamente [...] 2) un terreno edificabile della superficie di metri quadrati 7.704 ... costituente nel suo complesso i lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 ricadenti all'interno dell'area individuata con lettera "E" nel piano di lottizzazione di cui alla convenzione del venti maggio 1997 ... detta anche Uliveto 2, confinante con strada da due lati e con proprietà della società venditrice da due lati; riportato al NCT al foglio 6 particella 773, 774, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 789, 790 e 791 ...".

Nell'atto è precisato che "... la venditrice ... dichiara che tutte le opere previste nelle convenzioni di lottizzazioni sono state ultimate e definite, come da collaudo noto alle parti [e] si obbliga a cedere al Comune di Trabia le superfici destinate a strade e anche ad opere di urbanizzazione primaria a servizio delle lottizzazioni ..."



3.2.6

Il bene indicato al p.to 6 dell'elenco è pervenuto alla società in forza in forza dell'atto di compravendita n. 19.172 di rep. rogato dal Notaio Giacomo Sanfilippo il 08.11.2011 (cfr. atto all.to 8), con il quale ha acquistato "... *la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Bagheria Via Consona civici 10 - 12 - 14 - 16 e precisamente ... e) appartamento per civile abitazione con accesso dal civico n. 12 della via Consona, ubicato al primo piano, a destra salendo la scala prima porta di fronte percorrendo il corridoio, composto da quattro vani catastali. Confina con corridoio, appartamento venduto a R.E.B.U.C. s.r.l. e Fontana. Censito al catasto fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 19 particella 543 sub 3, Contrada Consona snc, piano 1 categ. A/2 classe 3, vani 4 ...*".

3.3 - REGOLARITÀ EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Con riferimento alla regolarità edilizia degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, all'esito dell'istanza formulata presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Trabia e Bagheria, dei successivi solleciti e dell'acquisizione della documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso quanto di seguito.

3.3.1 - 3.3.2 - ABITAZIONE IN VILLINI FG 6 P.LLA 938 SUB 2 E SUB 3

Con la "Concessione edilizia" n. 4 del 21.01.2010 (cfr. atto all.to 9) il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Trabia ha autorizzato i lavori di "... NUOVA



COSTRUZIONE su lotto di terreno sito in C/da S. Onofrio nel lotto n. 4 del Piano di Lottizzazione denominato "Uliveto", individuata in catasto al foglio 6 particelle 782 e 789 ...".

Nessuna delle aree attrezzature previste nelle aree comuni, indicate nella tavola 2 di progetto (campi sportivi, piscina, strutture di superficie), risulta essere realizzata.

Risulta inoltre trascritto, in favore del Comune di Trabia, l'atto con il quale sono state vincolate a parcheggio le aree proporzionali alla volumetria realizzata nel lotto ed è stato contestualmente apposto il vincolo di inedificabilità assoluta sulla restante area libera da costruzioni (cfr. atto all.to 10); ciò vale per tutte le unità realizzate nell'ambito del piano di lottizzazione.

In generale, l'intervento edilizio autorizzato si inserisce all'interno del più ampio Piano di Lottizzazione "... denominato "Uliveto" relativamente all'area E, approvato con delibera del C.C. n. 116 del 05/08/1994 e convenzionato con atto del Notaio Agostino Grimaldi il 20 maggio 1997 rep. 31185 ..." (cfr. atto all.to 11).

Secondo quanto riportato nell'art 3 dell'atto di convenzione "... il lottizzante si obbliga anche per i suoi successori ed aventi causa ad iniziare le costruzioni entro un anno dal rilascio delle singole concessioni ed a portarle a termine entro il triennio dalla data di inizio lavori [con la precisazione che] per ultimazione si intende il completamento integrale di ogni parte di progetto, confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per agibilità ed abitabilità ..."; tra gli atti forniti dall'Ufficio tecnico di Trabia risulta presentata la nota prot. 4846 del 28.02.2013 con la quale è stato comunicato "... che i lavori iniziati in data



22.02.2010 ... sono stati completati in data 18.04.2012 ...".

Non risulta comunque agli atti dell'Ufficio alcuna richiesta di abitabilità per le unità oggetto dell'atto concessorio.

Con l'istanza di accesso agli atti del novembre 2020 ho specificatamente chiesto all'Ufficio di riferire in merito all'esistenza di eventuali motivi ostativi al rilascio delle certificazioni di abitabilità; la mia richiesta è rimasta, a tutt'oggi, inevasa.

Al p.to 8 del medesimo atto viene precisato che *"... il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ..."*; l'avvenuto rilascio del titolo autorizzativo da parte dell'Ufficio lascia dedurre che l'istruttore abbia verificato la sussistenza dei requisiti, anche connessi al rispetto degli obblighi della convenzione.

Secondo quanto emerge dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente, per le "Opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione" è stato rilasciato il "Certificato di collaudo parziale in corso d'opera" in data 6.12.2006 (cfr. atto all.to 12).

Con tale documento il Collaudatore ha certificato che *"... i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relativi al piano di lottizzazione c/da S. Onofrio di Trabia ... Aree "A-B-E", in base alle Convenzioni del 18/05/1003 e del 20/05/1997 sono collaudabili ad esclusione dello strato bituminoso (tappetino d'usura) [e] si procederà alla cessione gratuita delle stesse al Comune di Trabia dopo il collaudo finale di dette opere ancora in corso di*



realizzazione ...".

Agli atti dell'Ufficio Tecnico non ho rinvenuto il certificato di collaudo finale delle opere né l'atto di cessione delle aree in favore del Comune, espressamente richiamati all'art. 10 della citata convenzione; peraltro, le particelle ove dovrebbero ricadere le attrezzature comuni e le strade oggetto di cessione risultano ancora intestate alla Società lottizzante.

3.3.3 – 3.3.4 – ABITAZIONE IN VILLINI FG 6 P.LLA 940 SUB 2 E SUB 3

Con la "Concessione edilizia" n. 5 del 21.01.2010 (cfr. atto all.to 13) il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Trabia ha autorizzato i lavori di "... *NUOVA COSTRUZIONE* su lotto di terreno sito in C/da S. Onofrio nel lotto n. 5 del Piano di Lottizzazione denominato "Uliveto", individuata in catasto al foglio 6 particelle 787 e 790 ...".

Per quanto riguarda le aree destinate ad attrezzature comuni, la certificazione di agibilità ed il più ampio inserimento all'interno del Piano di Lottizzazione vale quanto riportato nel paragrafo precedente.

3.3.5 – ABITAZIONE IN VILLINI FG 6 P.LLA 942 SUB 3

Con la "Concessione edilizia" n. 6 del 21.01.2010 (cfr. atto all.to 14) il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Trabia ha autorizzato i lavori di "... *NUOVA COSTRUZIONE* su lotto di terreno sito in C/da S. Onofrio nel lotto n. 6 del Piano di Lottizzazione denominato "Uliveto", individuata in catasto al foglio 6 particelle 791, 774 e 788 ...".



Per quanto riguarda le aree destinate ad attrezzature comuni, la certificazione di agibilità ed il più ampio inserimento all'interno del Piano di Lottizzazione vale quanto riportato nel paragrafo precedente.

3.3.6 – ABITAZIONE IN BAGHERIA, VIA CONSONA N. 12, FG 19 P.LLA 543 SUB 3

Con la "Concessione edilizia in sanatoria" n. 69/04 del 04.05.2009 (cfr. atto all.to 15) il Dirigente del VI Settore del Comune di Bagheria "... viste le istanze presentate ai sensi della legge 47/85 ... cola la quale viene chiesta la concessione in sanatoria per un immobile destinato ad attività commerciale al piano terra e civili abitazioni al primo piano di complessive 2 elevazioni fuori terra sito in Via Consona sn ... considerato che nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria ...", ha rilasciato "... concessione in sanatoria per l'edificio realizzato in Via Consona, catastalmente individuato al NCEU con la p.lla 543 fg 19, destinato il piano terra ad attività commerciale ed il primo piano a n. 6 U.I. destinate ad abitazioni ...".

Con la "Concessione per la esecuzione di opere" n. 181/08 del 17.12.2008 (cfr. atto all.to 16) il Dirigente del VI Settore del Comune di Bagheria ha autorizzato i lavori di "... completamento delle opere non ultimate entro i termini prescritti nella C.E. in Sanatoria n. 69/04 del 04.05.2004 e per la variante interna al piano primo consistente nella riduzione delle unità immobiliari da sei a cinque da destinare a civile abitazioni, senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio e definizione dei prospetti con intonaco tipo "Li Vigni" ...".

Con il "Permesso di abitabilità/Agibilità" n. 104 del 24.01.2011 (cfr. atto all.to 17) il



Dirigente del V Settore del Comune di Bagheria ha dichiarato, tra gli altri "... agibile [il] piano primo con accesso dalla via Consona (sub 3 cat. A/2) salendo la scala interna composto da cucina-soggiorno, disimpegno, un w.c., studio, una camera da letto, destinato a civile abitazione ...".

4. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici" quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.



Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. ---



Per la determinazione della superficie commerciale ho fatto riferimento ai criteri indicati dal D.P.R. 138/98.

6. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

6.1 – 6.5 IMMOBILI SITI IN TRABIA

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima ed indicati ai punti da 1 a 5 parte della più ampia lottizzazione denominata "Uliveto 2" nel Comune di Trabia (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni all.ti da 18 a 21).

Si tratta di una zona periferica di espansione del comune di Trabia, caratterizzata dalla presenza di costruzioni a destinazione residenziale a carattere prevalentemente stagionale, priva di servizi di trasporto pubblico e di attività a servizio della residenza.

6.1 – ABITAZIONE IN VILLINI A TRABIA FG 6 P.LLA 938 SUB 2

Il bene oggetto della presente è l'unità a destra, guardando dalla strada, della unità bifamiliare realizzata sul lotto 4, con accesso dalla viabilità di lottizzazione.

Dalla viabilità comune si diparte un tratto asfaltato acclive che conduce al cancello metallico a doppia anta di accesso al lotto recintato.

L'immobile, realizzato con struttura in c.a. e copertura a falda inclinata, si sviluppa per due elevazioni f.t.

Il piano terra è composto da un ambiente cucina-soggiorno (indicato catastalmente come "... cucina ..."), una zona lavanderia ed un w.c., serviti da una zona esterna coperta con un portico ed una porzione pavimentata (indicata come "terrazza").



Nella zona del portico è presente la botola d'ispezione della riserva idrica interrata in c.a. realizzata al di sotto della costruzione.

Il primo piano, cui si accede tramite una scala in c.a., è composto da due camere (una delle quali è servita da un balcone) ed un servizio w.c., distribuiti da un disimpegno.

Dal pianerottolo di sbarco al primo piano è possibile accedere al vano sottotetto, non agibile, attraverso una botola servita da una scala retrattile.

Sul lotto di terreno è presente la predisposizione di un bombolone per lo stoccaggio del G.P.L., del quale non ho rinvenuto, tra la documentazione agli atti dell'ufficio tecnico, alcuna certificazione e/o autorizzazione.

L'immobile è risultato incompleto nelle finiture, sia per la parte edile sia per quella impiantistica, come sinteticamente riportato di seguito.

Le pareti interne sono finite al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiate con idropittura.

Gli infissi esterni sono dotati solo delle persiane in alluminio preverniciato color marrone ma sono mancanti dei battenti interni vetrati; alcune delle lamelle delle persiane sono danneggiate.

Tutte le porte interne sono mancanti, ma risultano collocati i falsi telai.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, di tipologia differente per i servizi w.c., le cui pareti sono in parte rivestite con le medesime piastrelle; anche le pareti della lavanderia sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.



L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, entrambi sottotraccia, e della predisposizione sia dell'impianto di riscaldamento a piastre radianti sia delle unità interne di climatizzazione; le tubazioni dell'impianto elettrico sono prive delle filature.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, quanto rappresentato catastalmente e quanto oggetto degli atti autorizzativi sono emerse alcune discrasie.

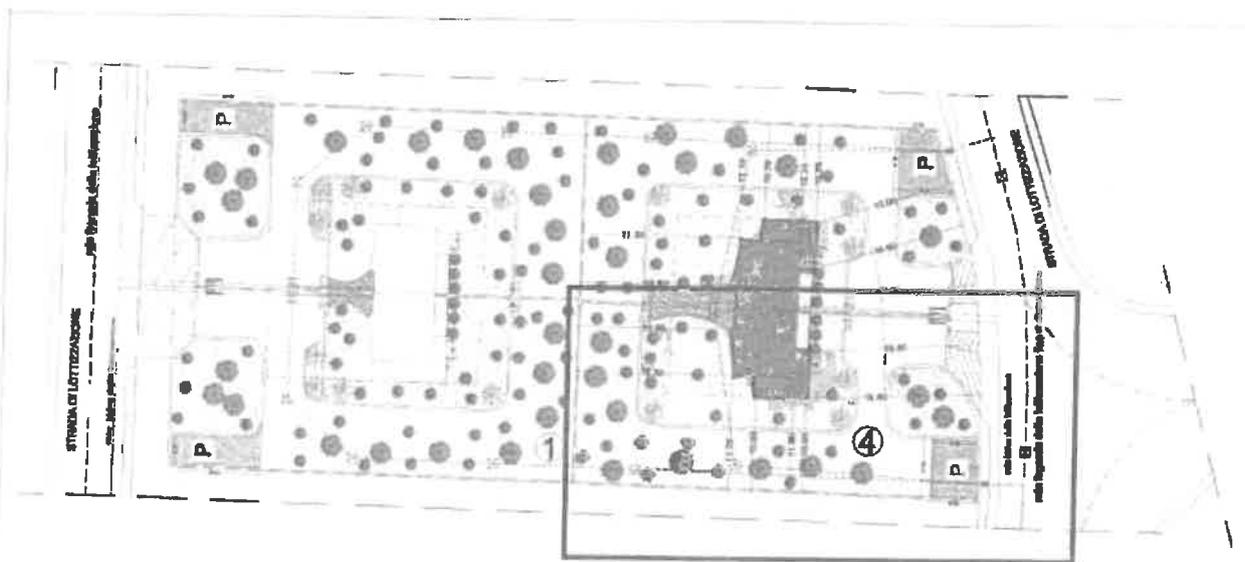
Un fattore che interessa tutte le unità afferenti alla lottizzazione è la mancata realizzazione delle opere relative alle aree comuni del complesso che sono rappresentate nelle tavole a corredo delle concessioni (aree attrezzate, aree giochi, anfiteatro, piscina, ...).

Non vi è, peraltro, nessuna indicazione in merito alla realizzazione (ed al conseguente collaudo con il rilascio delle certificazioni) della vasca di raccolta acque e dell'impianto di depurazione previsto tra gli impianti a servizio del complesso.

Una porzione del lotto di terreno indicato nei grafici a corredo della C.E. 4/2010 è stata utilizzata per realizzare la strada di collegamento a monte della costruzione che costituisce l'accesso ad altre unità immobiliari.



Tale porzione è identificata catastalmente con il *sub 1* che, secondo quanto riportato nell'elenco subalterni a corredo dell'elaborato planimetrico, costituisce un bene comune non censibile (strada) ai sub 2 e 3, anche se in realtà si tratta, come scritto, del tratto di strada a servizio delle unità di monte.

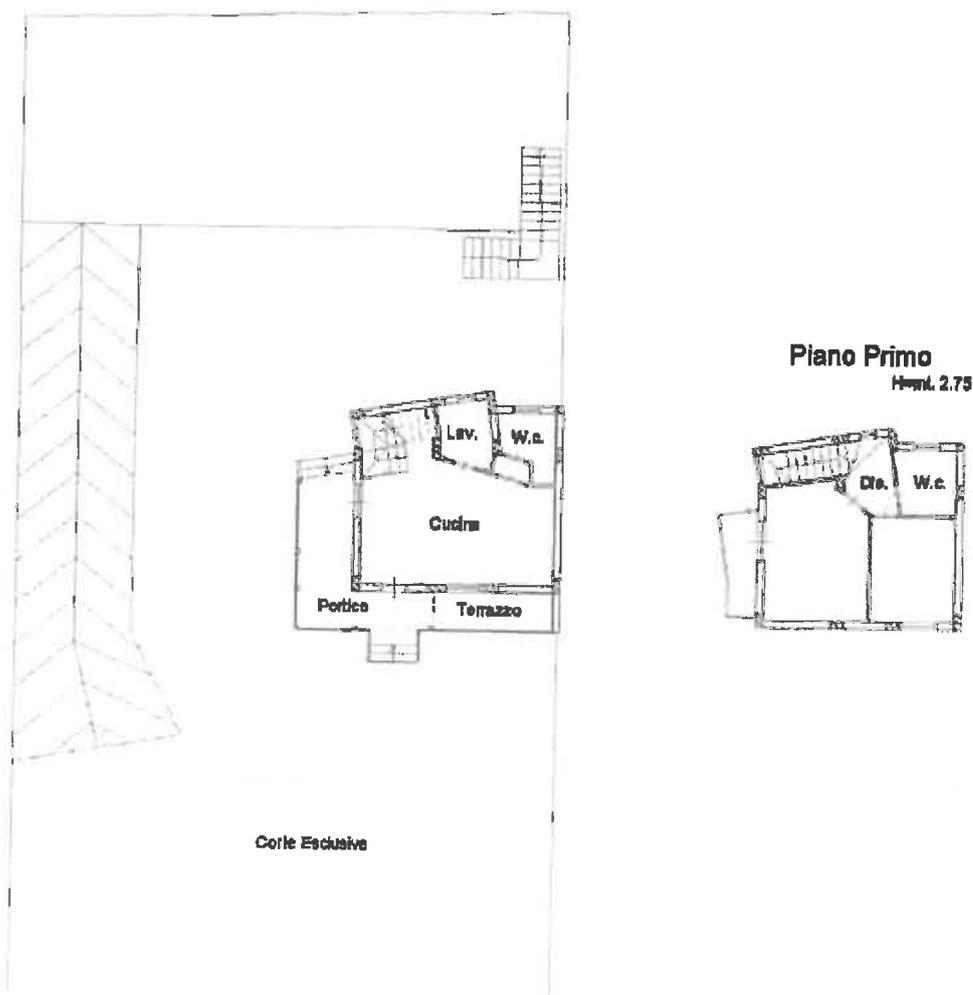


L'accesso all'unità immobiliare è difforme da quanto rappresentato nel progetto autorizzato; la rampa asfaltata che conduce al cancello d'ingresso è stata realizzata in corrispondenza dell'area indicata come parcheggio, mentre l'ingresso si sarebbe dovuto realizzare in altra posizione.

La sistemazione esterna del lotto è stata definita con un primo tratto in declivio ed un secondo tratto (accessibile tramite una scala in c.a.) con un terrazzamento sorretto da un muro di contenimento in cemento armato a monte della costruzione, non indicato nei grafici di progetto.



La distribuzione interna dell'immobile è difforme da quella rappresentata nei grafici autorizzati e nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 12); si tratta di difformità che riguardano la diversa disposizione delle tramezzature interne, ferma restando la destinazione specifica dei singoli ambienti.



Nella stima del valore di mercato ho tenuto conto dello stato dei luoghi rilevato,



delle difformità rispetto a quanto autorizzato e degli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto risulta eseguito in difformità, per il ripristino delle modifiche non regolarizzabili.

Dovrà infatti procedersi alla regolarizzazione delle difformità che riguardano la singola unità immobiliare (distribuzione interna, realizzazione di terrazzamenti in c.a.) oltre che l'aggiornamento ed il completamento delle aree , In particolare,

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98 è pari a complessivi mq 165, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.t.	92,00	1	92,00
Portico p.t.	15,00	0,35	5,00
Terrazzo p.t.	6,00	0,30	1,80
Balcone- p.l	4,50	0,30	1,30
Pertinenza esterna.	650,00	0,10	65,00
Sommano complessivamente in c.t.			165,00

6.2 – ABITAZIONE IN VILLINI A TRABIA FG 6 P.LLA 938 SUB 3

Il bene oggetto della presente è l'unità a destra, guardando dalla strada, della unità bifamiliare realizzata sul lotto 4; con accesso dalla viabilità di lottizzazione.



Dalla viabilità comune si diparte un tratto asfaltato acclive che conduce al cancello metallico a doppia anta di accesso al lotto recintato.

L'immobile, realizzato con struttura in c.a. e copertura a falda inclinata, si sviluppa per due elevazioni f.t.

Il piano terra è composto da un ambiente cucina-soggiorno (indicato catastalmente come "... cucina ..."), una zona lavanderia ed un w.c., serviti da una zona esterna coperta con un portico ed una porzione pavimentata (indicata come "terrazzo").

Nella zona del portico è presente la botola d'ispezione della riserva idrica interrata in c.a. realizzata al di sotto della costruzione.

Il primo piano, cui si accede tramite una scala in c.a., è composto da due camere (una delle quali è servita da un balcone) ed un servizio w.c., distribuiti da un disimpegno.

Dal pianerottolo di sbarco al primo piano è possibile accedere al vano sottotetto, non agibile, attraverso una botola servita da una scala retrattile.

Sul lotto di terreno è presente la predisposizione di un bombolone per lo stoccaggio del G.P.L., del quale non ho rinvenuto, tra la documentazione agli atti dell'ufficio tecnico, alcuna certificazione e/o autorizzazione.

L'immobile è risultato quasi completo nella costruzione, sia per la parte edile sia per quella impiantistica, salvo per quanto riportato di seguito.

Le pareti interne sono finite al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiate con idropittura.



Gli infissi esterni sono dotati solo delle persiane in alluminio preverniciato color marrone ma sono mancanti dei battenti vetrati; alcune delle lamelle delle persiane sono danneggiate.

Tutte le porte interne sono mancanti, ma risultano collocati i falsi telai.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, di tipologia differente per i servizi w.c., le cui pareti sono in parte rivestite con le medesime piastrelle; anche le pareti della lavanderia sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, entrambi sottotraccia, e della predisposizione sia dell'impianto di riscaldamento a piastre radianti sia delle unità interne di climatizzazione; le tubazioni dell'impianto elettrico sono prive delle filature.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, quanto rappresentato catastalmente e quanto oggetto degli atti autorizzativi sono emerse alcune discrasie.

Come già scritto per il lotto precedente, un fattore che interessa tutte le unità afferenti alla lottizzazione è la mancata realizzazione delle opere relative alle aree comuni del complesso che sono rappresentate nelle tavole a corredo delle concessioni (aree attrezzate, aree giochi, anfiteatro, piscina, ...).

Non vi è, peraltro, nessuna indicazione in merito alla realizzazione (ed al conseguente collaudo con il rilascio delle certificazioni) della vasca di raccolta acque e dell'impianto di depurazione previsto tra gli impianti a servizio del complesso.



Una porzione del lotto di terreno indicato nei grafici a corredo della C.E. 5/2010 è stata utilizzata per realizzare la strada di collegamento a monte della costruzione che costituisce l'accesso ad altre unità immobiliari.

Tale porzione è identificata catastalmente con il *sub 1* che, secondo quanto riportato nell'elenco subalterni a corredo dell'elaborato planimetrico, costituisce un bene comune non censibile (strada) ai sub 2 e 3, anche se in realtà si tratta, come scritto, del tratto di strada a servizio delle unità di monte.



Il sistema di accesso all'unità immobiliare è diverso da quanto rappresentato nel progetto autorizzato: la rampa asfaltata che conduce al cancello d'ingresso è stata realizzata in corrispondenza dell'area indicata come parcheggio, mentre l'ingresso si sarebbe dovuto realizzare in altra posizione.

La sistemazione esterna del lotte è stata definita con un primo tratto in declivio ed



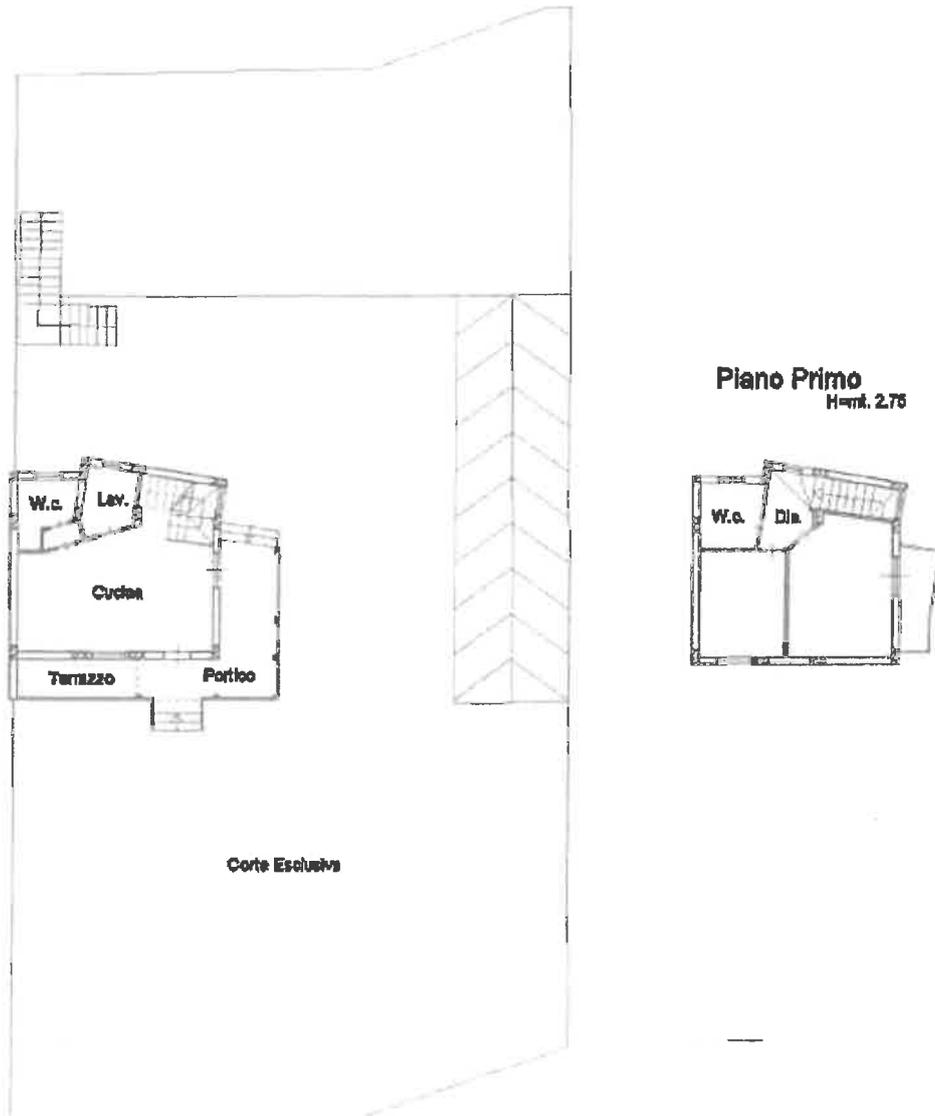
**D'ADDELFIO MARCO
INGEGNERE**

Pagina 23 di 48

un secondo tratto (accessibile tramite una scala in c.a.) con un terrazzamento sorretto da un muro di contenimento in cemento armato a monte della costruzione, non indicato nei grafici di progetto; peraltro la scala e la rampa sono ubicate in posizione differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

La distribuzione interna dell'immobile è difforme da quella rappresentata nei grafici autorizzati e nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 23); si tratta di difformità che riguardano la diversa disposizione delle tramezzature interne, ferma restando la destinazione specifica dei singoli ambienti.





Nella stima del valore di mercato ho tenuto conto dello stato dei luoghi rilevato,

delle difformità rispetto a quanto autorizzato e degli oneri che rimarranno a carico



dell'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto risulta eseguito in difformità e per il ripristino delle modifiche non regolarizzabili.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98 è pari a complessivi mq 164, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.t.	93,00	1	93,00
Portico p.t.	15,00	0,35	5,00
Terrazzo p.t.	6,00	0,30	1,80
Balcone- p.1	4,50	0,30	1,30
Pertinenza esterna.	630,00	0,10	63,00
Sommano complessivamente in c.t.			164,00

6.3 – ABITAZIONE IN VILLINI A TRABIA - FG 6 P.LLA 940 SUB 2

Il bene oggetto della presente è l'unità a sinistra, guardando dalla strada, della unità bifamiliare realizzata sul lotto 5, con accesso dalla viabilità di lottizzazione.

Dalla viabilità comune si diparte un tratto asfaltato acclive che conduce al cancello metallico a doppia anta di accesso al lotto recintato.

L'immobile, realizzato con struttura in c.a. e copertura a falda inclinata, si sviluppa per due elevazioni f.t.

Il piano terra è composto da un ambiente cucina-soggiorno (indicato catastalmente



come "... cucina ..."), una zona lavanderia ed un w.c., serviti da una zona esterna coperta con un portico ed una porzione pavimentata (indicata come "terrazzo").

Nella zona del portico è presente la botola d'ispezione della riserva idrica interrata in c.a. realizzata al di sotto della costruzione.

Il primo piano, cui si accede tramite una scala in c.a., è composto da due camere (una delle quali è servita da un balcone) ed un servizio w.c., distribuiti da un disimpegno.

Dal pianerottolo di sbarco al primo piano è possibile accedere al vano sottotetto, non agibile, attraverso una botola servita da una scala retrattile.

Sul lotto di terreno è presente la predisposizione di un bombolone per lo stoccaggio del G.P.L., del quale non ho rinvenuto, tra la documentazione agli atti dell'ufficio tecnico, alcuna certificazione e/o autorizzazione.

L'immobile è risultato quasi completo nella costruzione, sia per la parte edile sia per quella impiantistica, salvo per quanto riportato di seguito.

Le pareti interne sono finite al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiate con idropittura.

Gli infissi esterni sono dotati solo delle persiane in alluminio preverniciato color marrone ma sono mancanti dei battenti vetrati; alcune delle lamelle delle persiane sono danneggiate.

Tutte le porte interne sono mancanti, ma risultano collocati i falsi telai.

-La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, di tipologia differente per i



servizi w.c., le cui pareti sono in parte rivestite con le medesime piastrelle; anche le pareti della lavanderia sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, entrambi sottotraccia, e della predisposizione sia dell'impianto di riscaldamento a piastre radianti sia delle unità interne di climatizzazione; le tubazioni dell'impianto elettrico sono prive delle filature.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, quanto rappresentato catastalmente e quanto oggetto degli atti autorizzativi sono emerse alcune discrasie.

Come già scritto per il lotto precedente, un fattore che interessa tutte le unità afferenti alla lottizzazione è la mancata realizzazione delle opere relative alle aree comuni del complesso che sono rappresentate nelle tavole a corredo delle concessioni (aree attrezzate, aree giochi, anfiteatro, piscina, ...).

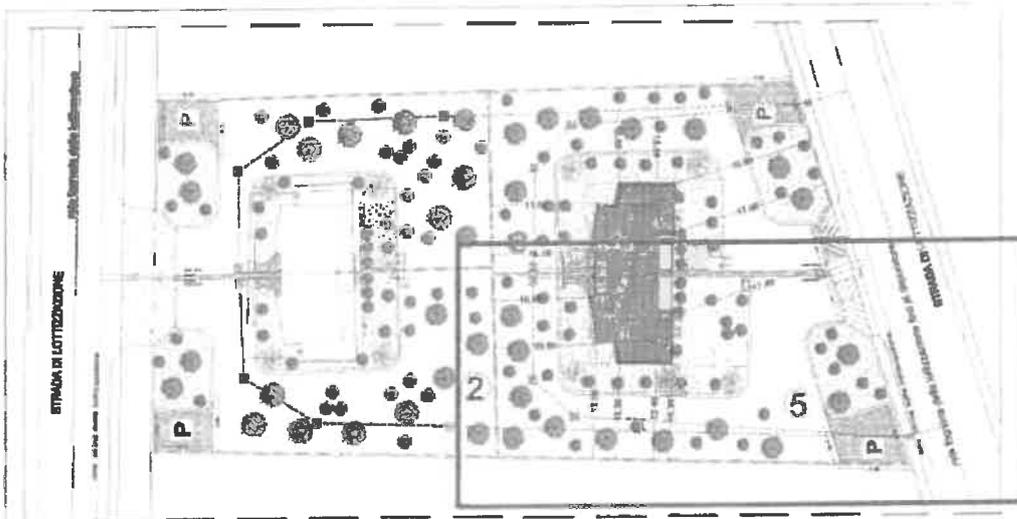
Non vi è, peraltro, nessuna indicazione in merito alla realizzazione (ed al conseguente collaudo con il rilascio delle certificazioni) della vasca di raccolta acque e dell'impianto di depurazione previsto tra gli impianti a servizio del complesso.

Una porzione del lotto di terreno indicato nei grafici a corredo della C.E. 5/2010 è stata utilizzata per realizzare la strada di collegamento a monte della costruzione che costituisce l'accesso ad altre unità immobiliari.



Tale porzione è identificata catastalmente con il *sub 1* (cfr. già richiamato all.to 20) che, secondo quanto riportato nell'elenco subalterni a corredo dell'elaborato planimetrico, costituisce un bene comune non censibile (strada) ai sub 2 e 3, anche se in realtà si tratta, come scritto, del tratto di strada a servizio delle unità di monte.

Il sistema di accesso all'unità immobiliare è diverso da quanto rappresentato nel



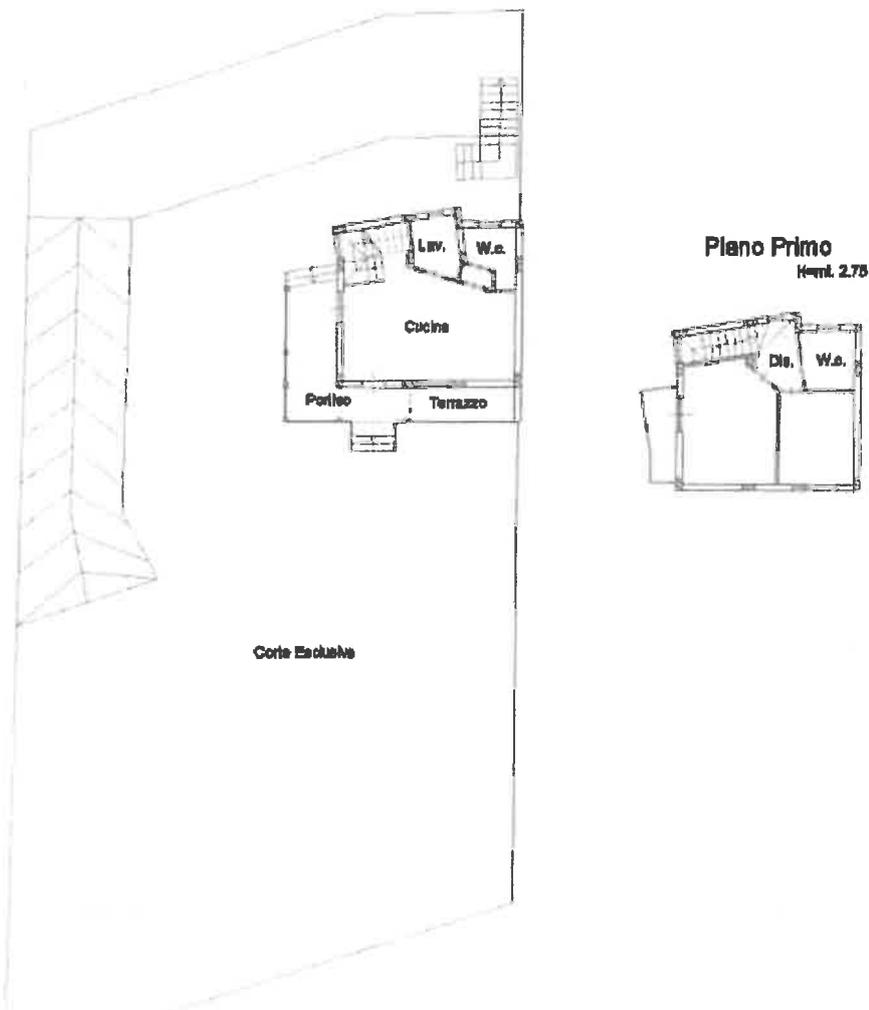
progetto autorizzato; la rampa asfaltata che conduce al cancello d'ingresso è stata realizzata in corrispondenza dell'area indicata come parcheggio, mentre l'ingresso si sarebbe dovuto realizzare in altra posizione.

La sistemazione esterna del lotto è stata definita con un primo tratto in declivio ed un secondo tratto pianeggiante, confinante a monte, con un muro di contenimento in cemento armato che sostiene la strada di monte; non indicato nei grafici di progetto; peraltro

Firmato Dal: D'Addelfio Marco Emesso Da: ArubaTEC S.p.A. NG CA S Serial#: 6c3fbae918a90b324e034c6f62b7f6205



la rampa è ubicata in posizione differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.



La distribuzione interna dell'immobile è difforme da quella rappresentata nei grafici autorizzati e nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 24); si tratta di difformità che riguardano la diversa disposizione delle tramezzature



interne, ferma restando la destinazione specifica dei singoli ambienti.

Nella stima del valore di mercato ho tenuto conto dello stato dei luoghi rilevato, delle difformità rispetto a quanto autorizzato e degli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto risulta eseguito in difformità e per il ripristino delle modifiche non regolarizzabili.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98 è pari a complessivi mq 162, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.t.	93,00	1	93,00
Portico p.t.	15,00	0,35	5,00
Terrazzo p.t.	6,00	0,30	1,80
Balcone- p.1	4,50	0,30	1,30
Pertinenza esterna.	611,00	0,10	61,00
Sommano complessivamente in c.t.			162,00

6.4 – ABITAZIONE IN VILLINI A TRABIA - FG 6 P.LLA 940 SUB 3

Il bene oggetto della presente è l'unità a destra, guardando dalla strada, della unità bifamiliare realizzata sul lotto 5, con accesso dalla viabilità di lottizzazione.

Dalla viabilità comune si diparte un tratto asfaltato acclive che conduce al



cancello metallico a doppia anta di accesso al lotto recintato.

Una porzione dell'area di pertinenza esterna del lotto è risultata pavimentata con mattoni di cemento di colore giallo.

L'immobile, realizzato con struttura in c.a. e copertura a falda inclinata, si sviluppa per due elevazioni f.t.

Il piano terra è composto da un ambiente cucina-soggiorno (indicato catastalmente come "... cucina ..."), una zona lavanderia ed un w.c., serviti da una zona esterna coperta con un portico ed una porzione pavimentata (indicata come "terrazzo").

Nella zona del portico è presente la botola d'ispezione della riserva idrica interrata in c.a. realizzata al di sotto della costruzione.

Il primo piano, cui si accede tramite una scala in c.a., è composto da due camere (una delle quali è servita da un balcone) ed un servizio w.c., distribuiti da un disimpegno.

Dal pianerottolo di sbarco al primo piano è possibile accedere al vano sottotetto, non agibile, attraverso una botola servita da una scala retrattile.

Sul lotto di terreno è presente la predisposizione di un bombolone per lo stoccaggio del G.P.L., del quale non ho rinvenuto, tra la documentazione agli atti dell'ufficio tecnico, alcuna certificazione e/o autorizzazione.

L'immobile è risultato quasi completo nella costruzione, sia per la parte edile sia per quella impiantistica, salvo per quanto riportato di seguito.

Le pareti interne sono finite al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiate con



idropittura.

Gli infissi esterni sono dotati solo delle persiane in alluminio preverniciato color marrone ma sono mancanti dei battenti vetrati; alcune delle lamelle delle persiane sono danneggiate.

Tutte le porte interne sono mancanti, ma risultano collocati i falsi telai.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, di tipologia differente per i servizi w.c., le cui pareti sono in parte rivestite con le medesime piastrelle; anche le pareti della lavanderia sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, entrambi sottotraccia, e della predisposizione sia dell'impianto di riscaldamento a piastre radianti sia delle unità interne di climatizzazione; le tubazioni dell'impianto elettrico sono prive delle filature.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, quanto rappresentato catastalmente e quanto oggetto degli atti autorizzativi sono emerse alcune discrasie.

Come già scritto per il lotto precedente, un fattore che interessa tutte le unità afferenti alla lottizzazione è la mancata realizzazione delle opere relative alle aree comuni del complesso che sono rappresentate nelle tavole a corredo delle concessioni (aree attrezzate, aree giochi, anfiteatro, piscina, ...).

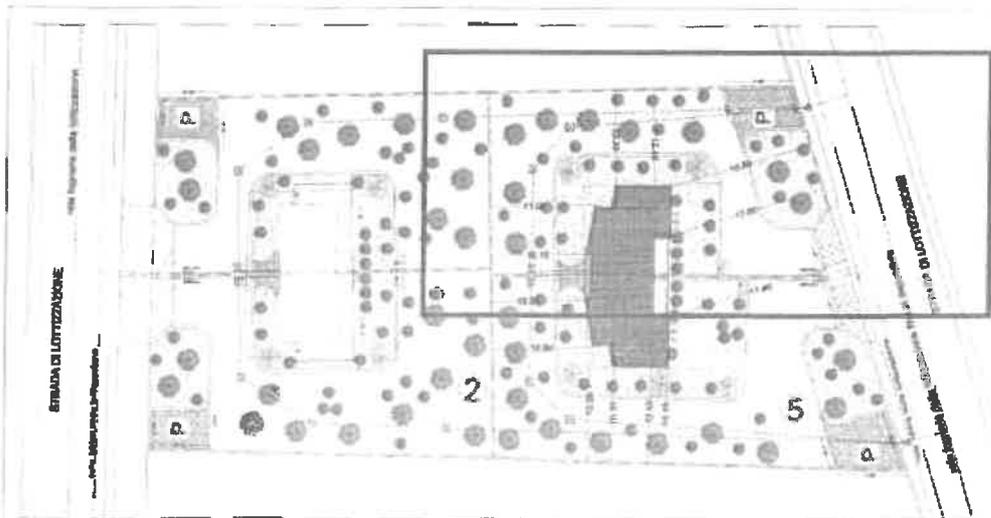
Non vi è, peraltro, nessuna indicazione in merito alla realizzazione (ed al conseguente collaudo con il rilascio delle certificazioni) della vasca di raccolta acque e



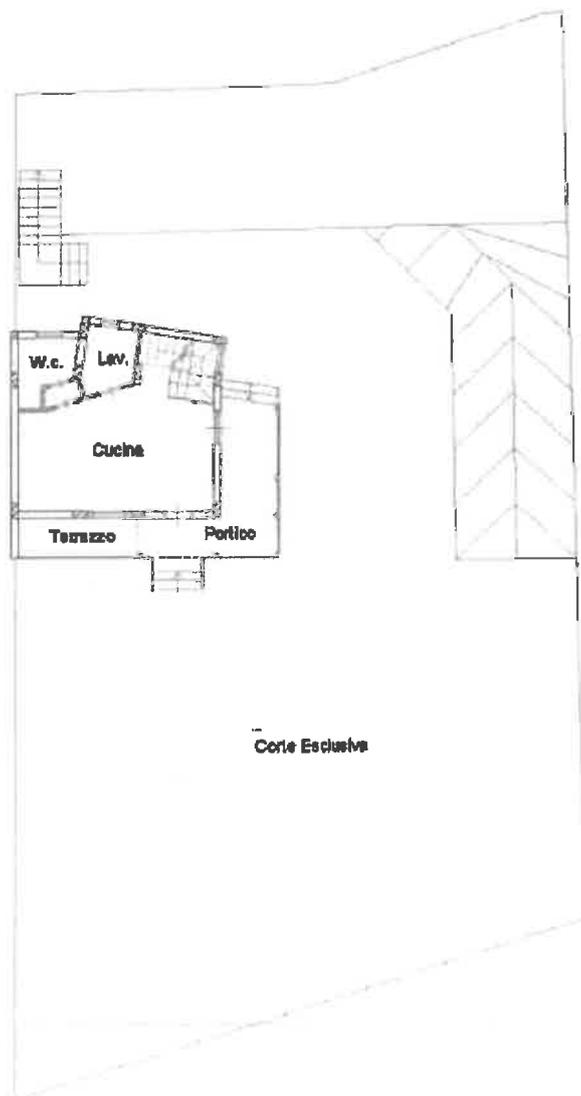
dell'impianto di depurazione previsto tra gli impianti a servizio del complesso.

Una porzione del lotto di terreno indicato nei grafici a corredo della C.E. 5/2010 è stata utilizzata per realizzare la strada di collegamento a monte della costruzione che costituisce l'accesso ad altre unità immobiliari.

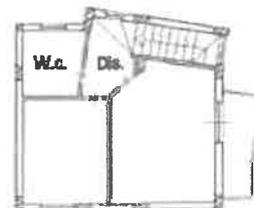
Tale porzione è identificata catastalmente con il *sub 1* (cfr. già richiamato all.to 20) che, secondo quanto riportato nell'elenco subalterni a corredo dell'elaborato planimetrico, costituisce un bene comune non censibile (strada) ai sub 2 e 3, anche se in realtà si tratta, come scritto, del tratto di strada a servizio delle unità di monte.



Il sistema di accesso all'unità immobiliare è diverso da quanto rappresentato nel progetto autorizzato; la rampa asfaltata che conduce al cancello d'ingresso è stata realizzata in corrispondenza dell'area indicata come parcheggio, mentre l'ingresso si sarebbe dovuto realizzare in altra posizione.



Piano Primo
H=mt. 2,75



La sistemazione esterna del lotto è stata definita con un primo tratto in declivio ed un secondo tratto pianeggiante, confinante a monte, con un muro di contenimento in cemento armato che sostiene la strada di monte, non indicato nei grafici di progetto; peraltro la rampa è ubicata in posizione differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

La distribuzione interna dell'immobile è difforme da quella rappresentata nei grafici autorizzati e nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.to 25); si tratta di difformità che riguardano la diversa disposizione delle tramezzature interne, ferma restando la destinazione specifica dei singoli ambienti, la raffigurazione della posizione della rampa e la rappresentazione della scala esterna (non esistente).

Nella stima del valore di mercato ho tenuto conto dello stato dei luoghi rilevato, delle difformità rispetto a quanto autorizzato e degli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto risulta eseguito in difformità e per il ripristino delle modifiche non regolarizzabili.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98 è pari a complessivi mq 155, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.t.	93,00	1	93,00
Portico p.t.	15,00	0,35	5,25



Terrazzo p.t.	6,00	0,30	1,80
Balcone- p.l	4,50	0,30	1,30
Pertinenza esterna.	536,00	0,10	54,00
Sommano complessivamente in c.t.			155,00

6.5 – ABITAZIONE IN VILLINI A TRABIA - FG 6 P.LLA 942 SUB 3

Il bene oggetto della presente è l'unità a destra, guardando dalla strada, della unità bifamiliare realizzata sul lotto 6, con accesso dalla viabilità di lottizzazione.

Dalla viabilità comune si diparte un tratto asfaltato acclive che conduce al cancello metallico a doppia anta di accesso al lotto recintato.

Una porzione dell'area di pertinenza esterna del lotto è risultata pavimentata con mattoni di cemento di colore giallo.

L'immobile, realizzato con struttura in c.a. e copertura a falda inclinata, si sviluppa per due elevazioni f.t.

Il piano terra è composto da un ambiente cucina-soggiorno (indicato catastalmente come "... cucina ..."), una zona lavanderia ed un w.c., serviti da una zona esterna coperta con un portico ed una porzione pavimentata (indicata come "terrazzo").

Nella zona del portico è presente la botola d'ispezione della riserva idrica interrata in c.a. realizzata al di sotto della costruzione.

Il primo piano, cui si accede tramite una scala in c.a., è composto da due camere



(una delle quali è servita da un balcone) ed un servizio w.c., distribuiti da un disimpegno.

Dal pianerottolo di sbarco al primo piano è possibile accedere al vano sottotetto, non agibile, attraverso una botola servita da una scala retrattile.

Sul lotto di terreno è presente la predisposizione di un bombolone per lo stoccaggio del G.P.L., del quale non ho rinvenuto, tra la documentazione agli atti dell'ufficio tecnico, alcuna certificazione e/o autorizzazione.

L'immobile è risultato quasi completo nella costruzione, sia per la parte edile sia per quella impiantistica, salvo per quanto riportato di seguito.

Le pareti interne sono finite al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiate con idropittura.

Gli infissi esterni sono dotati solo delle persiane in alluminio preverniciato color marrone e di infissi in alluminio bianco con vetro camera.

Le porte interne sono in legno tamburato di ordinaria qualità.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, di tipologia differente per i servizi w.c., le cui pareti sono in parte rivestite con le medesime piastrelle; anche le pareti della lavanderia sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, entrambi sottotraccia, e della predisposizione sia dell'impianto di riscaldamento a piastre radianti sia delle unità interne di climatizzazione; le tubazioni dell'impianto elettrico sono prive delle



filature.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, quanto rappresentato catastalmente e quanto oggetto degli atti autorizzativi sono emerse alcune discrasie.

Come già scritto per il lotto precedente, un fattore che interessa tutte le unità afferenti alla lottizzazione è la mancata realizzazione delle opere relative alle aree comuni del complesso che sono rappresentate nelle tavole a corredo delle concessioni (aree attrezzate, aree giochi, anfiteatro, piscina, ...).

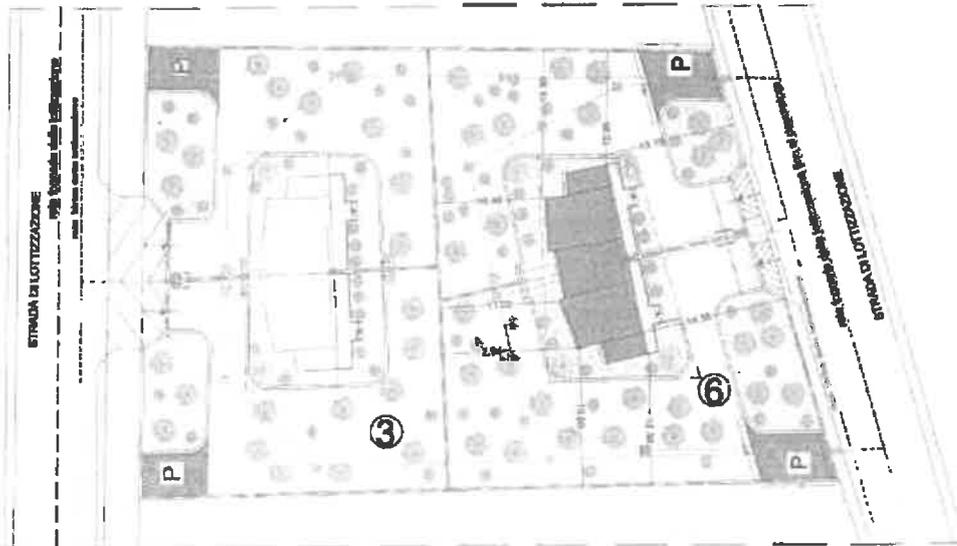
Non vi è, peraltro, nessuna indicazione in merito alla realizzazione (ed al conseguente collaudo con il rilascio delle certificazioni) della vasca di raccolta acque e dell'impianto di depurazione previsto tra gli impianti a servizio del complesso.

Una porzione del lotto di terreno indicato nei grafici a corredo della C.E. 6/2010 è stata utilizzata per realizzare la strada di collegamento a monte della costruzione che costituisce l'accesso ad altre unità immobiliari.

Peraltro, sul muro di confine con l'immobile limitrofo, di proprietà di terzi, è stata realizzata una apertura in vetrocemento e sono stati realizzati alcuni fori/canali di ventilazione/areazione in pvc a servizio dell'immobile confinante che non sono riportati in nessuno dei grafici autorizzati.

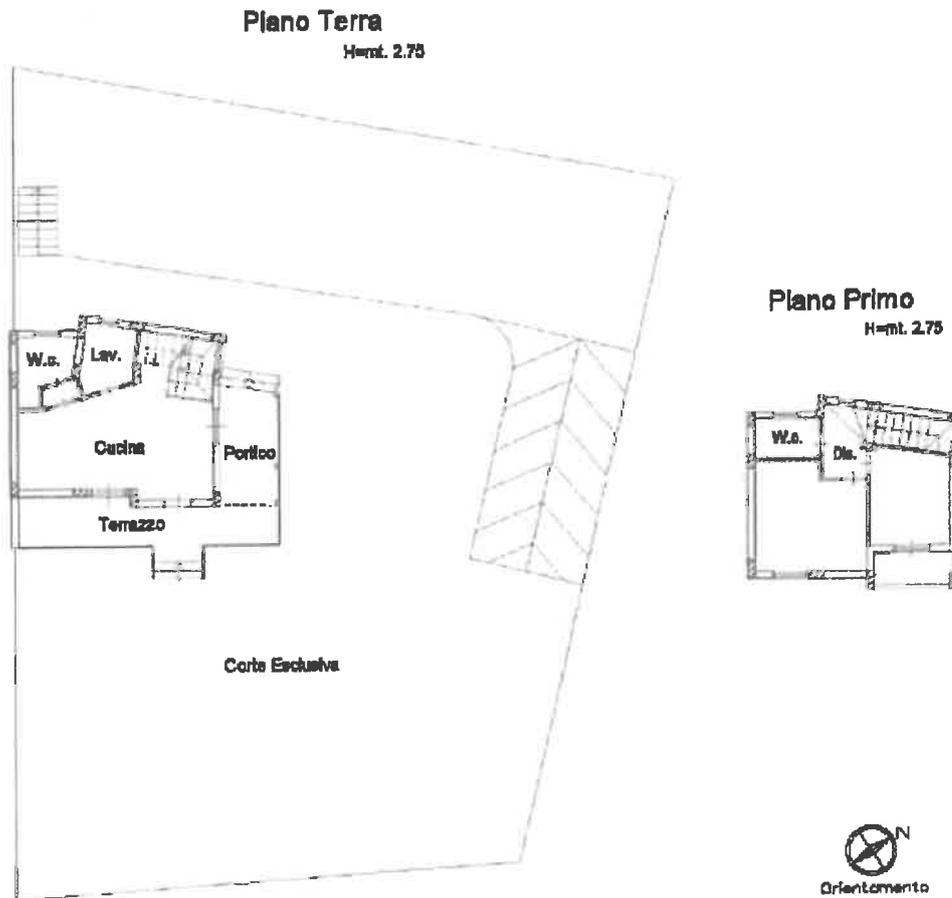


Tale porzione è identificata catastalmente con il *sub 1* (cfr. già richiamato all.to 21) che, secondo quanto riportato nell'elenco subalterni a corredo dell'elaborato planimetrico, costituisce un bene comune non censibile (strada) ai sub 2 e 3, anche se in realtà si tratta, come scritto, del tratto di strada a servizio delle unità di monte.



Il sistema di accesso all'unità immobiliare è diverso da quanto rappresentato nel progetto autorizzato; la rampa asfaltata che conduce al cancello d'ingresso è stata realizzata in corrispondenza dell'area indicata come parcheggio, mentre l'ingresso si sarebbe dovuto realizzare in altra posizione.





La sistemazione esterna del lotto è stata definita con un primo tratto in declivio ed un secondo tratto pianeggiante, confinante a monte, con un muro di contenimento in cemento armato che sostiene la strada di monte, non indicato nei grafici di progetto; peraltro la rampa è ubicata in posizione differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

La distribuzione interna dell'immobile è difforme da quella rappresentata nei grafici autorizzati e nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (cfr.



all.to 26); si tratta di difformità che riguardano la diversa disposizione delle tramezzature interne, ferma restando la destinazione specifica dei singoli ambienti, la raffigurazione della posizione della rampa e la rappresentazione della scala esterna (non esistente).

Nella stima del valore di mercato ho tenuto conto dello stato dei luoghi rilevato, delle difformità rispetto a quanto autorizzato e degli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto risulta eseguito in difformità e per il ripristino delle modifiche non regolarizzabili.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98 è pari a complessivi mq 144, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.t.	81,00	1	81,00
Portico p.t.	8,50	0,35	3,00
Terrazzo p.t.	14,50	0,30	4,30
Balcone- p.1	4,00	0,30	1,20
Pertinenza esterna.	546,00	0,10	55,00
Sommano complessivamente in c.t.			144,00

6.6 - ABITAZIONE IN BAGHERIA, VIA CONSONA N. 12, FG 19 P.LLA 543 SUB 3

Il bene oggetto della presente è un appartamento ubicato al primo piano dell'edificio a due elevazioni fuori terra, oltre lastrico solare, con accesso indicato



toponomasticamente dal civico n. 6 della via Consona (già via Incorvino – Amafitano).

L'appartamento è composto da un ingresso su zona giorno/cucina e da due camere, un servizio w.c. ed un ripostiglio, distribuiti da un ambiente disimpegno.

Tutti gli ambienti, ad esclusione del ripostiglio, sono areati ed illuminati da finestre; l'appartamento non è servito da alcun balcone.

L'immobile è risultato completo nelle finiture e nella parte impiantistica, libero da cose e persone, in ordinario stato manutentivo.

Le pareti interne sono finite al civile, con intonaco e tinteggiate con idropittura; la parete della cucina e le pareti del servizio w.c. sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono dotati solo delle persiane in alluminio color marrone e gli infissi, anch'essi in alluminio, sono dotati di vetro camera.

Le porte interne sono in legno di ordinaria qualità.

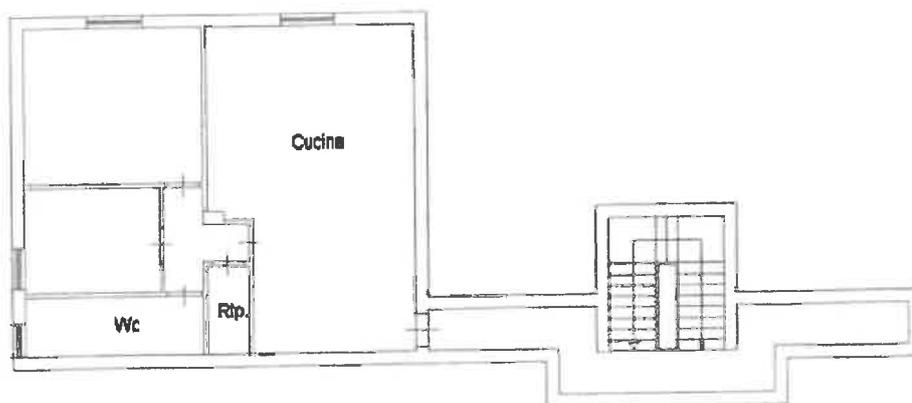
La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, a tappeto unico, di tipologia differente per il servizio w.c.; come già scritto le pareti sono in parte rivestite con le medesime piastrelle.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, entrambi sottotraccia, e della predisposizione sia dell'impianto di riscaldamento a piastre radianti sia delle unità interne di climatizzazione.

~~All'esito del sopralluogo è emersa la sostanziale coerente tra lo stato dei luoghi, —~~



quanto rappresentato catastalmente e quanto oggetto degli atti autorizzativi.



Contrada Consona

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98 è pari a complessivi mq 80.

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA

I beni acquisiti all'attivo del fallimento insistono in una zona periferica dell'abitato di Trabia e di Bagheria a che, per la sua ubicazione e per le sue caratteristiche, desta un modesto interesse per la fascia media del mercato immobiliare a destinazione residenziale.

Sulla base dei criteri già indicati al paragrafo 5, nelle tabelle riportate nel precedente paragrafo ho determinato la superficie commerciale di ciascun cespite.



Per la stima del valore di mercato, ed in particolare per il reperimento dei parametri di riferimento, sono state effettuate indagini dirette sulle proposte di vendita pubblicate dalle agenzie immobiliari e si è attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare).

Nel calcolo degli oneri si è tenuto conto degli oneri tecnici per la regolarizzazione delle difformità rilevate; tali oneri, stimati, sono stati detratti dal valore di mercato del cespiti e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Nella scelta del parametro di stima del valore di mercato ho tenuto conto del prezzo medio offerto per immobili similari (ridotto per tenere conto delle condizioni non ordinarie dei cespiti), e degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la messa in pristino/regolarizzazione delle difformità riscontrate e per il completamento delle opere previste negli atti autorizzativi finalizzato all'ottenimento delle certificazioni finali.

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (dei manufatti e dell'immobile nel complesso), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale, considerata anche la situazione economica generale di crisi economica che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo¹, è stato determinato il

¹ I prezzi specifici per ville e villini, ricadenti all'interno della zona suburbana collinare del Comune di Trabia, in condizioni ordinarie e stato conservativo normale, sono risultati, secondo le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre 2021, compresi in un intervallo che va da € 840,00 ad € 1.250,00 per ogni mq; secondo quanto desunto dal borsino Immobiliare, i prezzi per abitazioni sono risultati compresi in un intervallo che va da € 800,00 a € 1.230,00 circa per ogni mq. Le richieste esposte nelle proposte di vendita della zona, per abitazioni comparabili con quelle oggetto di stima, sono mediamente pari a circa €/mq 1.200,00;



più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, della piena proprietà dei beni acquisiti all'attivo del fallimento come di seguito:

7.1 – Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg 6, p.lla 938 sub 2 che si riferisce ad un immobile in categoria A/7 con una consistenza commerciale di mq 165,00. Il più probabile valore di mercato della villetta, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 165 \times €/mq\ 850,00^2 - €\ 15.000,00^3) \times 0,85^4]$ € 106.000,00 in c.t.;

7.2 – Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg 6, p.lla 938 sub 3 che si riferisce ad un immobile in categoria A/7 con una consistenza commerciale di mq 164,00. Il più probabile valore di mercato della villetta, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 164 \times €/mq\ 850,00^5 - €\ 15.000,00^6) \times 0,85^7]$ € 106.000,00 in c.t.;

² Nella scelta del parametro ho fatto riferimento alla media delle richieste di vendita rilevate, coincidente con la media rilevata nell'intervallo O.M.I., ridotte del 15% per tenere conto della differenza fisiologica legata alla contrattazione commerciale, detratti i costi di completamento stimati per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà;

³ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, anche con riferimento alla lottizzazione, compreso l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

⁴ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

⁵ Nella scelta del parametro ho fatto riferimento alla media delle richieste di vendita rilevate, coincidente con la media rilevata nell'intervallo O.M.I., ridotte del 15% per tenere conto della differenza fisiologica legata alla contrattazione commerciale, detratti i costi di completamento stimati per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà;

⁶ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, anche con riferimento alla lottizzazione, compreso l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

⁷ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario



7.3 – Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg 6, p.lla 940 sub 2 che si riferisce ad un immobile in categoria A/7 con una consistenza commerciale di mq 162,00. Il più probabile valore di mercato della villetta, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 162 \times €/mq\ 850,00^8 - €\ 15.000,00^9) \times 0,85^{10}] €\ 104.000,00$ in c.t.;

7.4 – Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg 6, p.lla 940 sub 3 che si riferisce ad un immobile in categoria A/7 con una consistenza commerciale di mq 155,00. Il più probabile valore di mercato della villetta, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 155 \times €/mq\ 850,00^{11} - €\ 15.000,00^{12}) \times 0,85^{13}] €\ 99.000,00$ in c.t.;

7.5 – Abitazione in villini, sita in Trabia (PA) C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al fg 6, p.lla 942 sub 3 che si riferisce ad un immobile in categoria A/7 con una

⁸ Nella scelta del parametro ho fatto riferimento alla media delle richieste di vendita rilevate, coincidente con la media rilevata nell'intervallo O.M.I., ridotte del 15% per tenere conto della differenza fisiologica legata alla contrattazione commerciale, detratti i costi di completamento stimati per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà;

⁹ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, anche con riferimento alla lottizzazione, compreso l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

¹⁰ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

¹¹ Nella scelta del parametro ho fatto riferimento alla media delle richieste di vendita rilevate, coincidente con la media rilevata nell'intervallo O.M.I., ridotte del 15% per tenere conto della differenza fisiologica legata alla contrattazione commerciale, detratti i costi di completamento stimati per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà;

¹² Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, anche con riferimento alla lottizzazione, compreso l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

¹³ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario



consistenza commerciale di mq 144,00. Il più probabile valore di mercato della villetta, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 144 \times \text{€}/mq\ 850,00^{14} - \text{€}\ 15.000,00^{15}) \times 0,85^{16}] \text{€}\ 90.000,00$ in c.t.;

7.6 – Abitazione civile, sita in Bagheria (PA), Contrada Consona snc (via Incorvino – Amalfitano), catastata al N.C.E.U. al fg 19, p.lla 543 sub 3 che si riferisce ad un immobile in categoria A/2 (abitazioni civili) con una consistenza commerciale di mq 80,00. Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 80 \times \text{€}/mq\ 700,00^{17}) \times 0,85^{18}] \text{€}\ 48.000,00$ in c.t.;

¹⁴ Nella scelta del parametro ho fatto riferimento alla media delle richieste di vendita rilevate, coincidente con la media rilevata nell'intervallo O.M.I., ridotte del 15% per tenere conto della differenza fisiologica legata alla contrattazione commerciale, detratti i costi di completamento stimati per portare l'immobile in condizioni di ordinarietà;

¹⁵ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, anche con riferimento alla lottizzazione, compreso l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

¹⁶ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

¹⁷ I prezzi specifici per abitazioni civili, ricadenti all'interno della zona suburbana collinare del Comune di Trabia, in condizioni ordinarie e stato conservativo normale, sono risultati, secondo le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre 2021, compresi in un intervallo che va da € 475,00 ad € 700,00 per ogni mq.

Nella scelta del parametro ho fatto riferimento alle richieste di vendita rilevate nella zona per immobili comparabili, ridotte del 15% per tenere conto della differenza fisiologica legata alla contrattazione commerciale;

¹⁸ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario



8. CONCLUSIONI

Con il provvedimento reso in calce all'istanza del Curatore, il precedente Giudice Delegato al Fallimento ha autorizzato il Curatore a nominare lo scrivente per "... *effettuare una verifica avente ad oggetto la regolarità urbanistica dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura e di procedere alla stima degli stessi ...*".

I beni oggetto dell'accertamento, indicati nella nota di incarico, sono quelli elencati nel paragrafo 2 della presente.

All'esito degli accertamenti condotti presso gli Uffici Tecnici, riportati nel paragrafo 3, e dei rilievi sopralluogo eseguiti all'interno di ciascun cespite, sono giunte alle conclusioni riportate ai paragrafi 6 e 7, cui rinvio per i dettagli.

In adempimento al mandato conferito rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 17 Maggio 2022

Il consulente tecnico

(Ing. Marco D'Addelfio)

