

TRIBUNALE DI PALERMO
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA [REDACTED]

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 25/2023

[REDACTED]
LIQUIDATORE AVV. [REDACTED]

RELAZIONE GENERALE

ING. CINZIA DESI

TRIBUNALE DI PALERMO

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

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 25/2023

LIQUIDATORE AVV.

RELAZIONE GENERALE

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

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

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

Costituiscono parte integrante della presente relazione generale due relazioni di

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

1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

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

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

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

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN ATTIVO AL FALLIMENTO

I beni in attivo al fallimento sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

3. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

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

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

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

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

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

5. QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI

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

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

6. ALLEGATI

Quanto sopra in fede all'incarico conferitomi.

Palermo, 13.06.2024

Dott. Ing. Cinzia Desi

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

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 25/2023

[REDACTED]
LIQUIDATORE AVV [REDACTED]

LOTTO N. 2
APPARTAMENTO SITO IN ALTAVILLA MILICIA, VIA
ENRICO TOTI N. 6 A PIANO PRIMO

ING. CINZIA DESI

TRIBUNALE DI PALERMO

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

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 25/2023

LIQUIDATORE AVV. [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N. 2

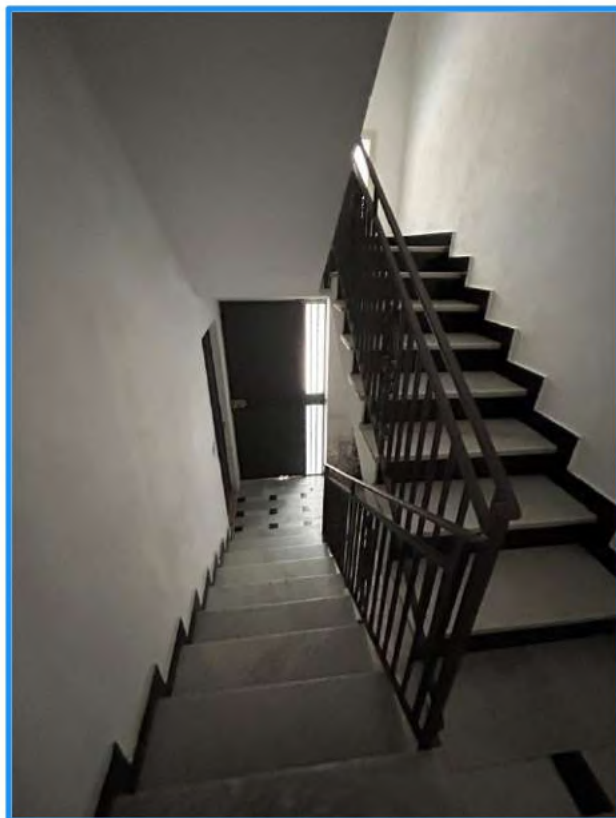
1. DESCRIZIONE

L'appartamento insiste in una palazzina plurifamiliare, sita in via Enrico Toti n. 6, zona di espansione ad ovest del centro urbano di Altavilla Milicia.

L'edificio condominiale ha struttura in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra e copertura piana ed è definito nei prospetti con intonaco rasato di colore bianco e base rivestita con elementi in gres su via Enrico Toti, mentre con intonaco al rustico sul prospetto posteriore su [REDACTED]

E' servito da un unico vano scala, sprovvisto di ascensore, rifinito con pavimentazione in marmo ed è composto da due magazzini a piano terra ed un appartamento per ciascuno dei due piani superiori.





L'appartamento, ubicato al primo piano a destra salendo le scale, è composto da ingresso, due camere di cui una corredata di spogliatoio, cucina, w.c. e lavanderia, oltre un balcone, per una superficie utile complessiva pari a 100,40 m² circa.

Gli ambienti, la cui altezza interna è pari a 2,70 metri, sono definiti e rifiniti con pavimentazione in ceramica di discreta fattura e pareti intonacate e tinteggiate. La cucina e l'attigua lavanderia hanno le pareti rivestiti parzialmente con piastrelle in ceramica.

Anche il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e sia di vasca da bagno che doccia, presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore bianco e vetro camera e sono completi di persiane anch'esse in alluminio

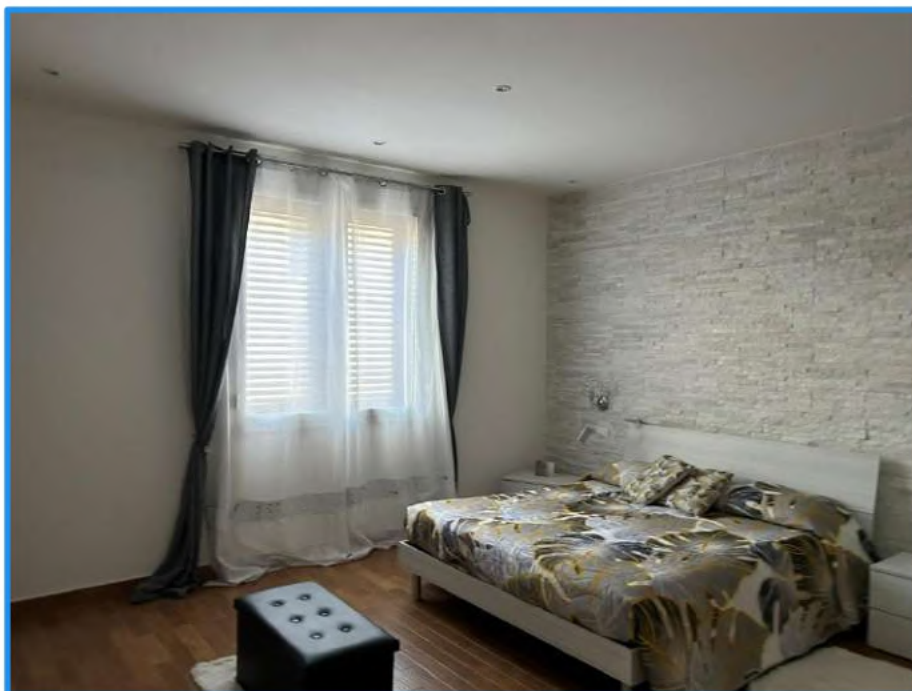
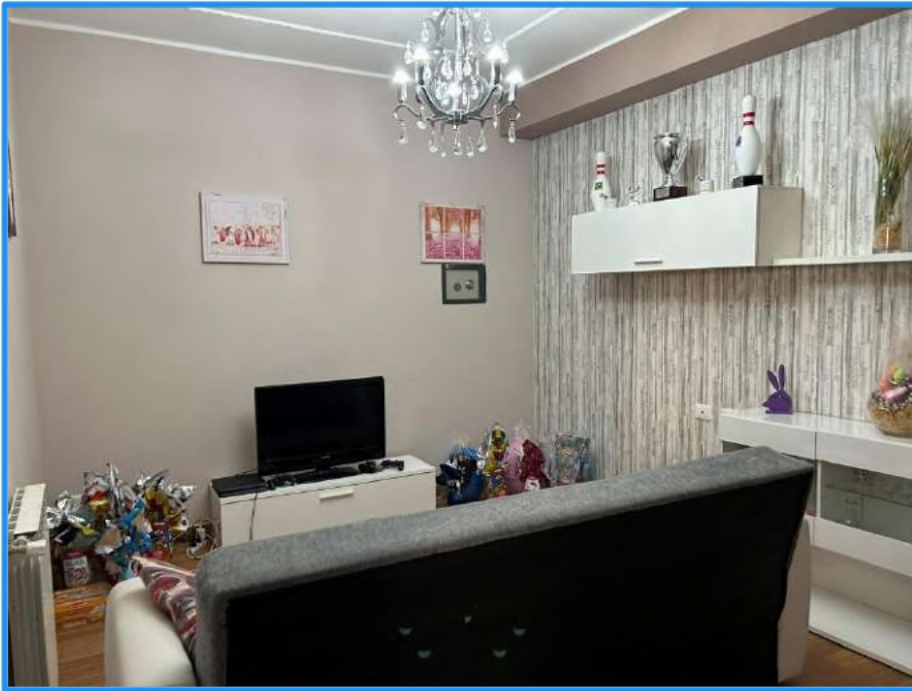
preverniciato, ma di colore marrone; le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore bianco.

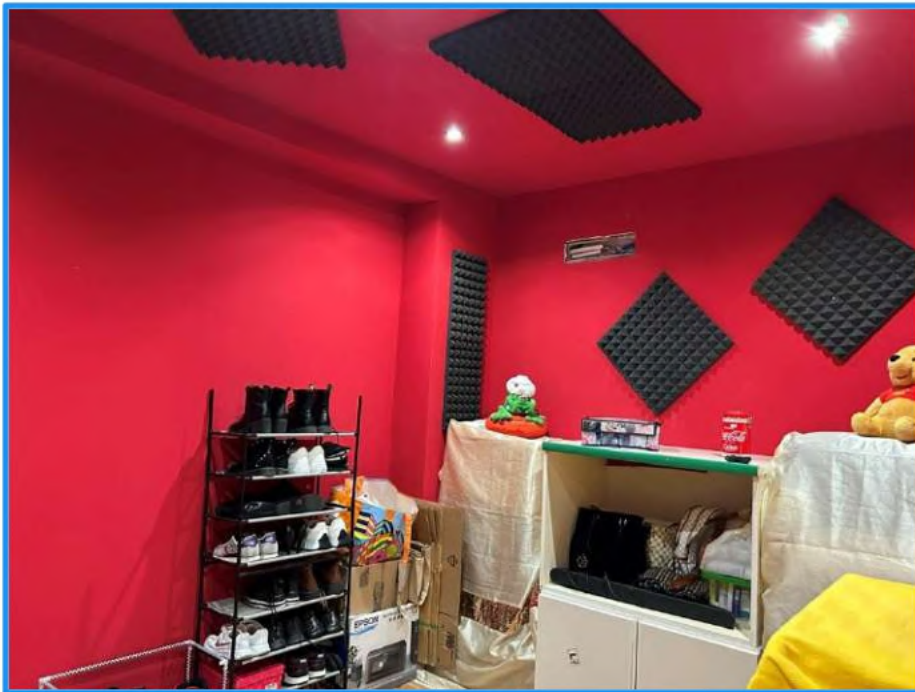
E' corredato degli impianti di rito, compreso impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano, tutti sotto traccia e funzionanti.

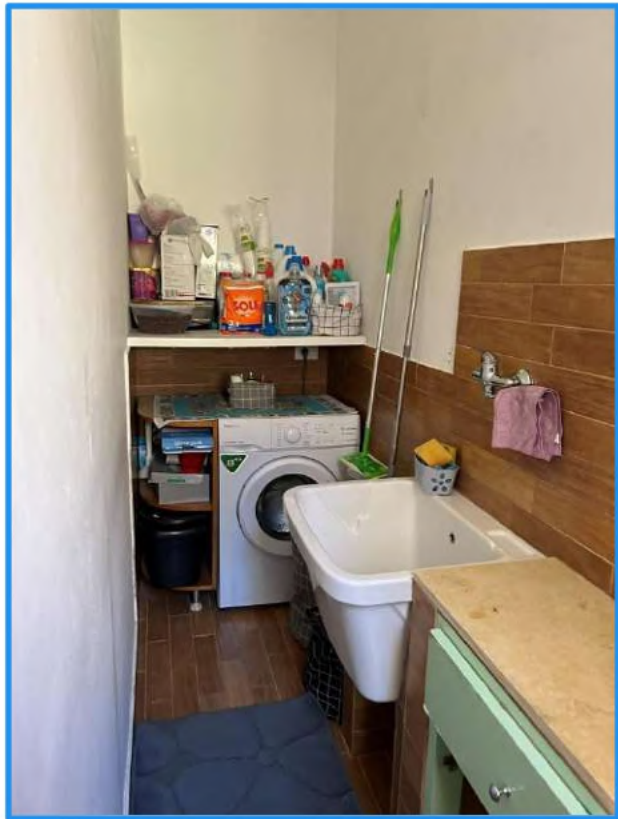
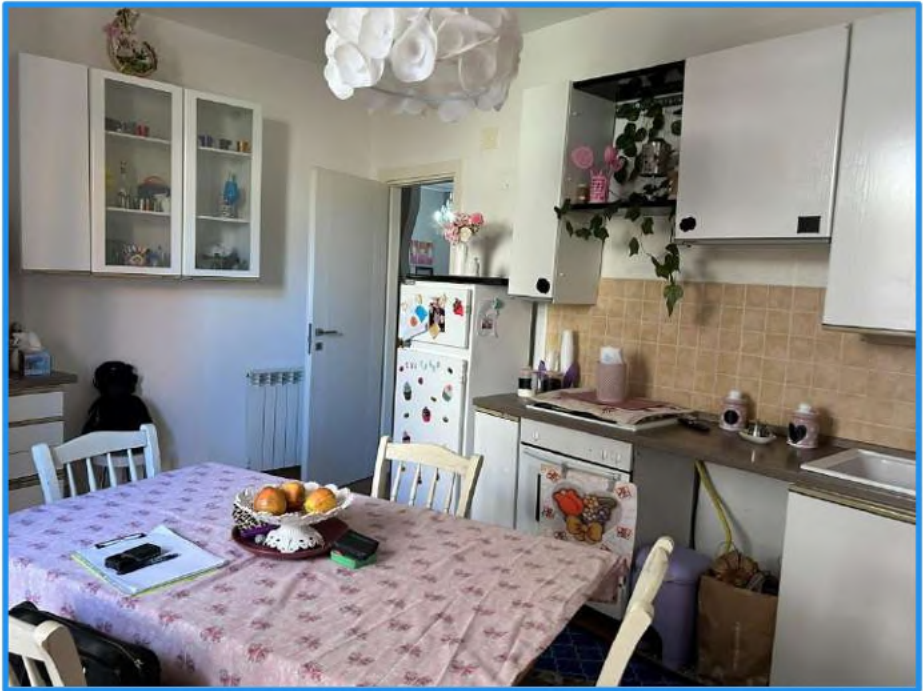
L'immobile è attualmente alimentato dalla cisterna idrica posta sotto il solaio di calpestio dell'unità immobiliare di piano rialzato, la cui autoclave è posta invece nel magazzino attiguo, immobili attualmente della stessa proprietà, ma oggetto di vendita diversa.

L'immobile versa in condizioni di manutenzione ed uso dell'immobile complessivamente buone, sia nelle parti condominiali, che al suo interno, fatta eccezione per un localizzato fenomeno di condensa che interessa le pareti della lavanderia.













2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE, CONFINI, TITOLARIETA' E POSSESSO

2.1 Individuazione catastale

L'immobile è censito al catasto fabbricati di Altavilla Milicia al foglio 4 particella 985 subalterno 3, indirizzo via Enrico Toti n. 6 piano primo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, dati di superficie 116 m², escluse aree scoperte 114 m², in testa al signor ██████████

2.2 Confini

Nord Est: via Enrico Toti e vano scala condominiale

Sud Est: vano scala ed altra proprietà ██████████ (particella 1463)

Sud Ovest: ██████████

2.3 Titolarietà

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

3. REGOLARITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE

2.1 Titoli edilizi

L'intero edificio è stato realizzato in assenza di preventivo titolo edilizio e successivamente sono state presentate dagli allora proprietari quattro distinte istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85: l'istanza assunta al protocollo n. 1046/85 è stata presentata dal signor [REDACTED] le istanze assunte ai protocolli nn. 1047/85, 1049/85 e 1050/85 dal signor [REDACTED]. Le quattro istanze sono state definite tutte con un'unica concessione edilizia in sanatoria, assunta al protocollo n. 24 del 28.04.2010.

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

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

Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 24/2010 e lo stato di fatto, risultano presenti alcune difformità, che rendono l'immobile non conforme sotto il profilo edilizio – urbanistico: in particolare è stata chiusa una preesistente finestra della cucina, modificando il prospetto su via Enrico Toti, ed è stata effettuata una modesta variazione di distribuzione interna.

La modifica del prospetto con la chiusura della finestra non può essere regolarizzata perché non è garantita la superficie minima di areazione nel vano cucina, che secondo le norme igienico sanitarie recepite anche dal regolamento edilizio del Comune di Altavilla Milicia deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del vano. Di conseguenza deve essere ripristinata l'originaria finestra nel vano cucina.

Le modifiche di distribuzione interna, invece, possono essere regolarizzate presentando comunicazione inizio lavori assentita tardiva ai sensi dell'articolo 6 bis del DPR 380/2001, come recepito dall'articolo 3 della Legge Regionale 1672016.

Gli oneri per le opere edili necessarie per ripristinare l'originaria finestra del cucina e gli oneri per la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori tardiva, costituiti da oneri tecnici e sanzione, si stimano pari a 2.500,00 euro circa. Tali costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

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

L'immobile non è conforme né ai dati catastali, né alla planimetria catastale presentata il 10.04.1987.

Il costo dell'aggiornamento dei dati catastali e presentazione di nuova planimetria si stimano pari a 650,00 euro circa. Tale costo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

2.4 Certificazione energetica

Per l'immobile è stato redatto attestato di prestazione energetica e sono stati attribuiti classe energetica G e prestazione energetica globale pari a 284,85 kWh/m² x anno.

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA DEL LOTTO

3.1 Criterio di stima

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

E' stato dapprima determinato il valore di mercato unitario del bene sulla scorta dei valori unitari medi individuati da indagini di mercato o desunti da pubblicazioni specifiche relative ad immobili con caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima. Quindi, dal prodotto del valore di mercato unitario prima individuato per la superficie commerciale dell'immobile è stato determinato il suo valore di mercato in condizioni "standard". A detto valore, relativo ad un immobile in condizioni di regolarità urbanistica - edilizia e catastale ed in buone condizioni di manutenzione ed uso, sono poi state apportate delle detrazioni per rapportarlo alle sue reali caratteristiche e peculiarità: sono stati detratti i costi stimati per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico - edilizio e catastale ed è stato applicato un deprezzamento per la presenza degli ammaloramenti riscontrati nella lavanderia.

3.2 Individuazione del valore unitario di mercato

Le fonti utilizzate per l'individuazione del valore unitario di stima del bene sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i valori dichiarati in compravendite effettuate negli ultimi due anni, estratti sempre dal sito dell'Agenzia delle Entrate, ed annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per sito e caratteristiche al bene oggetto della presente stima.

Sono stati individuati i seguenti valori:

- dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023 (ultime pubblicate) nella zona periferica OMI D1 – *“Periferica: Zone di sviluppo del centro urbano”* del comune di Altavilla Milicia, dove ricade l'immobile oggetto di stima, per “abitazioni civili” in stato conservativo normale sono riportati un valore minimo di 780,00 euro/m² ed un valore massimo di 1.150,00 euro/m²;
- dalla consultazione dei valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo gennaio 2023 - febbraio 2024, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si individua un valore unitario medio dei valori dichiarati nelle vendite di appartamenti ubicati ad Altavilla Milicia, con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima, pari a 970,00 euro/m²;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici relativi ad appartamenti ad Altavilla Milicia, analoghi per tipologia al bene oggetto della presente stima, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste pari a 1.015,00 euro/m².

Alla luce dei valori sopra individuati, vista l'ubicazione e le caratteristiche

dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché le caratteristiche e la consistenza dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario pari a 1.000,00 euro/m².

3.3 Determinazione della superficie commerciale

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

Trattandosi di immobile in edificio condominiale, le superfici dell'appartamento sono state computate nel seguente modo:

- la superficie coperta al 100% della superficie utile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;
- la superficie dei balconi al 25% della superficie utile, in quanto inferiore a 25 m².

Dal rilievo dell'immobile, è stata determinata una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 112,00 m² circa.

3.4 Stima

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

$$1.000,00 \text{ euro/m}^2 \times 112,00 \text{ m}^2 = 112.000,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- gli oneri per la regolarizzazione edilizio - urbanistica, già stimati complessivamente nel paragrafo 2.3 forfettariamente pari a 2.500,00 euro circa;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale, già stimati complessivamente nel paragrafo 2.4 forfettariamente pari a 650,00 euro circa;
- i costi per l'eliminazione degli ammaloramenti riscontrati nella lavanderia e ripristinare l'alimentazione idrica diretta, stimati pari a 1.500,00 euro circa.

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

$$(112.000,00 - (2.500,00 + 650,00 + 1.500,00)) \text{ euro} = 107.350,00 \text{ euro}$$

che si arrotonda a

107.500,00 euro

4. RIEPILOGO

Intera piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, sito ad Altavilla Milicia, in via Enrico Toti n. 6, a piano primo, composto da ingresso, due camere di cui una corredata di spogliatoio, cucina, w.c. e lavanderia, oltre un balcone, per una superficie utile complessiva pari a 100,40 m² circa ed una superficie commerciale pari a 112,00 m² circa.

Individuato al catasto fabbricati di Altavilla Milicia al foglio 4 particella 985 subalterno 3.

Confina a Nord Est con via Enrico Toti e vano scala condominiale, a Sud Est con vano scala ed altra proprietà Parisi (particella 1463) ed a Sud Ovest con

Non è conforme né ai dati catastali, né alla planimetria catastale.

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

L'appartamento non è conforme sotto il profilo edilizio - urbanistico perché è stata chiusa una preesistente finestra della cucina, modificando il prospetto su via Enrico Toti, ed è stata effettuata una modesta variazione di distribuzione interna. La modifica relativa alla finestra non può essere regolarizzata, per cui occorre ripristinare la configurazione autorizzata, mentre le modifiche di distribuzione interna possono essere regolarizzate presentando CILA tardiva.

Valore di stima del lotto 107.500,00 euro.

5. ALLEGATI

Si allega alla presente relazione:

1. la visura e la planimetria catastale;
2. la planimetria raffigurante la configurazione attuale dell'immobile;
3. la foto satellitare con l'ubicazione del lotto;
4. il titolo di proprietà;
5. la visura del Catasto Energetico Siciliano;
6. la documentazione urbanistico - edilizia: la concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 24 del 28.04.2010, completa di relazione tecnica ed elaborati grafici allegati, e l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità ed allo scarico n. 34 del 01.10.2015;

7. la documentazione utilizzata come fonte per la stima: le quotazioni del mercato immobiliare relative al secondo semestre 2023 pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dieci schede relative a valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici al periodo gennaio 2023 - febbraio 2024, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate e ventidue annunci immobiliari;
8. la documentazione fotografica raffigurante lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile.

Quanto sopra, in fede all'incarico conferitomi.

Palermo, 13.06.2024

Dott. Ing. Cinzia Desi