

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE
G.ES. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED] S.R.L. N. 11233/1998

RELAZIONE GENERALE

APRILE 2016

IL C.T.U.
ING. CINZIA DESI

Dott. ing. Cinzia Desi
tel. [REDACTED]



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]
FALLIMENTO N. 1123/1998
DELLA [REDACTED] S.R.L.
CURATORE AVV. [REDACTED]
RELAZIONE GENERALE

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio con provvedimento del Giudice Delegato del 02.08.2011, per la corretta individuazione e revisione della stima, previa verifica della situazione urbanistica, del lotto di terreno sito in Petralia Soprana contrada Pinta, già individuato al Catasto Terreni al foglio 11 particella 788 (già 101), e del relativo complesso immobiliare su di esso ricadente.

Con successiva provvedimento del Giudice Delegato del 03.10.2013 lo scrivente è stato incaricato di stimare il lotto di terreno sito in Petralia Soprana, contrada San Giacomo o Savocheffa, individuato al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 4, 5 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**
- 3. REGOLARITÀ URBANISTICO - AMMINISTRATIVA DEI BENI**
- 4. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA**
- 5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI**



6. QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI

Costituiscono parte integrante della presente relazione generale: le richieste avanzate all'Ufficio Tecnico di Petralia Soprana e le lettere di risposta per accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la regolarità urbanistico – amministrativa degli immobili, l'atto di acquisto del 20.07.1994 in notaio Brucato, la documentazione catastale relativa all'immobile proprietà [REDACTED] – [REDACTED] il tipo mappale protocollo n. 2009/403256 del 27.07.2009 presentato dalle sigg.re Trapani, la documentazione catastale relativa al fabbricato proprietà Trapani e due relazioni di stima, una per ciascuno dei lotti individuati per la vendita.

1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato tutta la documentazione acquisita, in data 11.07.2013 lo scrivente si è recato con il Curatore Avv. [REDACTED] a Petralia Soprana: in tale occasione lo scrivente ha fatto rilievi grafici e fotografici sui beni in attivo al fallimento. Inoltre lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Petralia Soprana per avere informazioni sulle richieste già avanzate sulla situazione urbanistico – amministrativa degli immobili allo stato di rustico: il tecnico presente ha evasivamente risposto che vi erano difformità e presunti abusi nei fabbricati siti in contrada Pinta.

Effettuati ulteriori accertamenti, è emerso che le presunte difformità potevano essere nella porzione del corpo A, venduta ai sigg.ri [REDACTED] - [REDACTED] al fine di chiarire la situazione, è stata richiesta l'autorizzazione al Giudice ad effettuare un sopralluogo presso la proprietà dei sigg.ri [REDACTED] – [REDACTED] autorizzazione resa in data 03.10.2013.

In data 29.10.2013 lo scrivente si è recato nuovamente a Petralia Soprana accompagnato dal Curatore: alla presenza del sig. [REDACTED] ha preso visione



dell'immobile di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] – [REDACTED] ed in particolare delle aree esterne di pertinenza. Inoltre lo scrivente ha chiesto al sig. [REDACTED] copia del titolo di proprietà e della documentazione catastale dell'immobile di sua proprietà al fine di chiarire la situazione amministrativa dell'immobile all'attivo del fallimento: tale documentazione è stata consegnata dal sig. [REDACTED] nel novembre 2013.

Una volta effettuati tutti gli accertamenti, però, lo scrivente era restato ancora in attesa di una risposta formale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Petralia alla lettera del 18.06.2013, con la quale si chiedeva anche l'ammontare degli oneri concessori ancora da pagare per il completamento dei fabbricati al grezzo ubicati in contrada Pinta.

Dopo numerosi solleciti telefonici, atteso che la richiesta è rimasta priva di riscontro, in data 11.03.2015 lo scrivente ha reiterato formalmente la richiesta, sollecitando la necessità di evadere la richiesta in tempi brevissimi, dato il notevole tempo già intercorso dalla precedente richiesta di informazioni, trattandosi peraltro di immobili all'attivo di un Fallimento.

Poiché anche tale richiesta è rimasta priva di riscontro, lo scrivente ha inviato un atto di diffida e di messa in mora in data 27.11.2015, inviato sia a mezzo pec, che a mezzo raccomandata, sia all'Area del Terzo Settore - Gestione del Territorio, sia al Sindaco di Petralia Soprana per conoscenza.

In data 30.11.2015 il Comune di Petralia ha finalmente risposto a mezzo pec, affermando di avere inviato una lettera in data 03.04.2015 “a stesso mezzo”, allegandola in copia: in realtà nessuna lettera è pervenuta allo scrivente né a mezzo posta elettronica certificata, né a mezzo posta elettronica ordinaria, né tantomeno per posta ordinaria.

Nella lettera trasmessa dal Comune in risposta alla richiesta del 18.03.2016, in



ogni caso, non si dava alcuna risposta alle richieste precise e puntuali fatte sulle modalità per il completamento degli edifici ed i relativi oneri concessori ed inoltre erano menzionate generiche difformità tra stato di fatto e stato di progetto.

Al fine di completare nel più tempo breve possibile l'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto più opportuno, anziché scrivere nuovamente formalmente, recarsi presso l'Ufficio Tecnico per avere un colloquio con il Dirigente in modo da chiarire la situazione e soprattutto avere le informazioni tecniche necessarie per completare la relazione di stima dei beni in attivo al fallimento.

In data 11.12.2015, quindi, il sottoscritto si è recato a Petralia Soprana: giunto ivi, non era presente nessun tecnico presso l'Ufficio Tecnico e non è stato possibile neppure ritirare il certificato di destinazione urbanistica, perché tutto il personale tecnico era in stato di agitazione. Inoltre, lo scrivente ha appreso da personale amministrativo del Comune presente in loco che non si sapeva quando sarebbe terminata l'agitazione e che dal primo gennaio successivo sarebbe giunto il nuovo dirigente dell'Ufficio, ing. [REDACTED]

Arrivato il nuovo dirigente, lo scrivente ha richiesto un appuntamento: il sottoscritto ha effettuato numerosi tentativi, sia telefonicamente, sia a mezzo mail, rimasti infruttuosi perché il nuovo dirigente era presente al Comune solo due giorni a settimana e, quando presente, non era disponibile neanche per eventuali colloqui telefonici.

Soltanto in data 19.01.2016 il dirigente dell'Ufficio Tecnico di Petralia ha fissato appuntamento allo scrivente per il giorno 26.01.2016: in tale data il sottoscritto si è recato all'appuntamento per rappresentargli la situazione e per sollecitare una risposta celere alle domande puntuali già fatte in data 18.01.2013 e più volta sollecitate.



Su richiesta del tecnico comunale, al solo fine di addivenire nel più breve tempo possibile ad una conclusione, in data 28.01.2016 lo scrivente ha inviato una nuova richiesta di informazioni più dettagliata all'Ufficio Tecnico di Petralia Soprana.

A detta richiesta l'Ufficio tecnico di Petralia ha risposto in data 01.03.2016.

Inoltre, atteso che non è stato possibile acquisire copia dei progetti autorizzati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Petralia per impossibilità di riproduzione di elaborati grafici di grandi dimensioni, nel frattempo, lo scrivente ha richiesto copia dei progetti approvati direttamente alla Soprintendenza di Palermo, che ne ha copia avendo rilasciato il proprio parere per entrambi i corpi di fabbrica.

Eseguiti tutti gli accertamenti, acquisita la documentazione urbanistica degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio di Palermo, gli uffici tecnici dei Comuni di Petralia Soprana, presso la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo e l'Ufficio Regionale delle Regie Trazzere di Palermo, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN ATTIVO AL FALLIMENTO

I beni in attivo al fallimento sono i seguenti:

- 1) lotto di terreno e del relativo complesso immobiliare su di esso ricadente, sito in Petralia Soprana contrada Pinta, già individuato al Catasto Terreni al foglio 11 particella 788 (ex 101).

Il bene acquistato dalla [REDACTED] s.r.l. con contratto di vendita e appalto del 27.05.1993 in notaio [REDACTED] trascritto il 25.06.1993 ai nn. 24843/98603, da potere delle sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] era individuato al foglio 11 particella 101 ed aveva una consistenza catastale pari a 3.748 m².



Con atto di acquisto del 20.07.1994 in notaio [REDACTED] trascritto il 05.08.1994 ai nn. 31002/22728, la società [REDACTED] s.r.l. ha venduto ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] la “*villetta unifamiliare allo stato grezzo, identificata con la lettera C*” con corte comune di pertinenza in catasto identificata al foglio 11 particella 789 sub 1, 2 e 3, costituente porzione del corpo A edificato sull’originario fondo. Sono state quindi variate la denominazione e la consistenza dell’originaria particella 101, rimasta di proprietà della società [REDACTED] s.r.l., giusta denuncia di cambiamento n. 1685 presentata all’allora Ufficio Tecnico Erariale di Palermo il 26.05.1994: a quella data il bene era identificato al foglio 11 particella 788, di estensione catastale pari a 3.539 m².

A seguito di accertamento dell’Agenzia del Territorio protocollo n. 435441 del 24.10.2008, con il quale è stato richiesto l’aggiornamento catastale a seguito della realizzazione dei corpi di fabbrica, le sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] proprietarie del corpo C insistente sulla originaria particella 101 in virtù del contratto di vendita e appalto del 27.05.1993 anzi citato, hanno proceduto alla denuncia in catasto dell’immobile di loro proprietà, previo frazionamento della intera particella 788: è stato presentato il tipo mappale protocollo n. 2009/PA0403256, approvato il 27.07.2009. A seguito di detta nuova variazione catastale, il lotto di proprietà della società [REDACTED] s.r.l. è oggi individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particella 1015, di estensione catastale pari a 2.949 m².

- 2) lotto di terreno sito in Petralia Soprana contrada San Giacomo o Savocheffa, già individuato al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 4, 5 e 6.

Il bene non ha subito modifiche dalla data dell’atto di permuta del 19.05.1993 in notaio [REDACTED] trascritto il 04.06.1993 ai nn. 22663/16973, da



potere dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra, i beni in attivo al fallimento sono oggi così individuati:

- Bene 1 Piena proprietà del terreno sito in Petralia Soprana, contrada Pinta, individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particelle 1015 con due fabbricati allo stato di rustico
- Bene 2 Piena proprietà del terreno in Petralia Soprana, contrada San Giacomo, individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particelle 4, 5 e 6

3. REGOLARITÀ URBANISTICO - AMMINISTRATIVA DEI BENI IN ATTIVO AL FALLIMENTO

Verificata l'attuale consistenza degli immobili nel corso dei sopralluoghi effettuati, esaminata la documentazione catastale ed urbanistico - amministrativa reperita presso gli uffici tecnici dei Comuni di Petralia Soprana e presso la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, effettuati ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Regie Trazzere di Palermo, lo scrivente ha accertato quanto segue.

Bene 1 Piena proprietà del terreno in Petralia Soprana, contrada Pinta, individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particelle 1015 con due fabbricati allo stato di rustico

Secondo il Piano Particolareggiato del Centro, vigente nel Comune di Petralia Soprana, approvato con delibera consiliare n. 19 del 07.02.1982, il terreno ricade per 525 m² in zona "utilità Pubblica" (strada di piano) ed il resto in zona territoriale omogenea "C2", come indicato e rappresentato graficamente nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato l'08.07.2013.

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge



1497/1939, imposto con Decreto dell'Assessorato Beni Culturali ed Ambientali della Regione Sicilia del 01.04.1988.

Sul terreno insistono due fabbricati, allo stato di rustico, realizzati in virtù delle concessioni edili n. 826/93 e 850/93.

Sul fondo insistono due corpi di fabbrica, allo stato grezzo, individuati come “corpo A” e “corpo B” in analogia alla documentazione urbanistica – amministrativa.

Corpo A: è stato realizzato in virtù della concessione edile n. 850/93 del 08.11.1993. L'edificio nella consistenza attuale, al netto della porzione alienata in epoca antecedente al fallimento, è difforme al progetto allegato alla concessione edile n. 850/93: sono presenti ampliamenti di superficie, difformità nelle coperture, nei balconi e nei prospetti, e difformità nella struttura (posizione di pilastri e scale). In particolare non sono state rispettate le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza con il parere n. 8064/93.

Corpo B: è stato realizzato in virtù della concessione edile n. 826/93 del 17.07.1993. L'edificio nella consistenza attuale è difforme al progetto allegato alla concessione edile n. 826/93: sono presenti difformità nei balconi e nei prospetti (laddove presenti), nonché difformità nella struttura (posizione di pilastri e scale). Per potere completare gli edifici occorre dapprima regolarizzare le difformità riscontrate e poi richiedere le concessioni edili per il completamento delle opere, previo parere della Soprintendenza.

In merito alle difformità riscontrate tra stato di fatto e progetti autorizzati con le concessioni edili n. 850/93 e 826/93, si fa presente che si tratta di opere realizzate prima del 31.03.2003 (termine fissato dalla Legge 326/2003, ultima legge di condono edilizio), quando però gli immobili ricadevano già in zona sottoposto a vincolo paesaggistico. Alla luce di ciò le opere abusive di



ampliamento di superficie e volume non possono essere regolarizzate avvalendosi dell'articolo 40 della Legge 47/85 perché detta tipologia di abusi edilizi non rientra nei termini di sanabilità dettati dalla Legge 326/2003, ultima legge di condono edilizio.

Gli ampliamenti di superficie e di volume (comprese le coperture con aumento di volume eseguite in difformità) devono essere demoliti, ripristinando le superfici ed i volumi già autorizzati; le difformità nei balconi, nei prospetti e nelle strutture, invece, possono essere regolarizzati richiedendo accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 D.P.R. 380/01 (ex articolo 13 della Legge Regionale 37/85), previo preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali di Palermo e del Genio Civile di Palermo.

I costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi sanabili, costituiti da sanzioni amministrative, oneri comunali ed oneri tecnici, e per la demolizione delle opere abusive non sanabili, costituiti da opere edili ed oneri tecnici ed amministrativi, si stimano forfettariamente pari a 18.000,00 circa.

Si sottolinea che la superficie effettiva del lotto è inferiore a quella catastale in quanto parte del terreno è stato accorpato alla proprietà limitrofa, alienata in epoca antecedente al fallimento ai sigg.ri [REDACTED] – [REDACTED]

Con atto di acquisto del 20.07.1994 in notaio [REDACTED] trascritto il 05.08.1994 ai nn. 31002/22728, la società [REDACTED] s.r.l. ha venduto ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] una “*villetta unifamiliare allo stato grezzo, identificata con la lettera C*” con corte comune di pertinenza in catasto identificata al foglio 11 particella 789 sub 1, 2 e 3. Allegato all'atto di compravendita vi è la denuncia di cambiamento n. 1685 presentata all'allora Ufficio Tecnico Erariale di Palermo il 26.05.1994, con il quale è stato inserito in mappa il fabbricato con la relativa area di pertinenza: in detta denuncia sono



chiaramente evidenziate consistenza e ubicazione della corte di pertinenza del bene alienato ai sigg.ri ██████████ – ██████████

Oggi l'area di pertinenza della villetta di proprietà dei sigg.ri ██████████ – ██████████ ha una consistenza maggiore rispetto al bene effettivamente venduto dalla ██████████ s.r.l. con l'atto di acquisto del 20.07.1994. In particolare l'area di pertinenza è stata così ampliata:

- è stata accorpata una porzione del terreno di proprietà della società ██████████ di superficie pari a 13,2 m² circa, posta a sud est del fabbricato ██████████ – ██████████. Questa area, secondo il progetto approvato, doveva consentire l'ingresso al corpo di fabbrica centrale. Inoltre, poiché è stata realizzata una cucina in muratura in aderenza al corpo di fabbrica centrale, di proprietà della società ██████████ il relativo prospetto è divenuto cieco (nello stato attuale non si possono realizzare le aperture previste nel progetto);
- è stata accorpata una porzione del terreno di proprietà della società ██████████ di superficie pari a 23 m² circa, posta nord est del fabbricato ██████████ – ██████████

Si sottolinea che occorre regolarizzare detta situazione al fine di individuare correttamente la consistenza delle aree esterne del lotto: per fare ciò si può ripristinare la consistenza originaria, così come prevista dall'atto di acquisto del 20.07.1994 oppure cedere ai sigg.ri ██████████ – ██████████ le aree da essi accorpate al proprio immobile e, quindi, presentare una denuncia di variazione al Catasto Terreni dichiarando la nuova consistenza del fondo in attivo al fallimento.

Si rileva anche che è stato aperto un accesso carrabile al piano seminterrato del fabbricato ██████████ – ██████████ sulla proprietà della società ██████████ non



previsto nel progetto autorizzato.

Bene 2 Piena proprietà del terreno in Petralia Soprana, contrada S. Giacomo, individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particelle 4, 5 e 6

Secondo il Piano Particolareggiato del Centro, vigente nel Comune di Petralia Soprana, approvato con delibera consiliare n. 19 del 07.02.1982, il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- la particella 4 ricade per 56 m² in zona “utilità Pubblica” (strada di piano regolatore), per 100 m² in zona “verde di rispetto” ed il resto in zona territoriale omogenea “C1”;
- la particella 5 ricade per 53 m² in zona “utilità Pubblica” (strada di piano regolatore), per 93 m² in zona “verde di rispetto” ed il resto in zona territoriale omogenea “C1”;
- la particella 6 ricade per 68 m² in zona “utilità Pubblica” (strada di piano regolatore), per 77 m² in zona “verde di rispetto” ed il resto in zona territoriale omogenea “C1”;

come indicato e rappresentato graficamente nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato il 27.03.2015.

Il bene ricade all’interno del Parco delle Madonie, istituito con Decreto Assessoriale del territorio ed Ambiente del 09.11.1989, in “Zona a Protezione Speciale ITA 020050”, classata come “D”, ossia soggetta a controllo.

Sul terreno non insistono costruzioni.

4. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Sulla scorta della situazione urbanistico – amministrativa dei beni, lo scrivente ha formato i seguenti lotti per la vendita:

Lotto n.1 Piena proprietà del terreno in Petralia Soprana, contrada Pinta,



individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11
particelle 1015 con due fabbricati allo stato di rustico

Lotto n.2 Piena proprietà del terreno in Petralia Soprana, contrada S.
Giacomo, individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio
11 particella 4, 5 e 6

5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Nell'effettuare la stima dei beni pignorati il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, e dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri che sono stati utilizzati per le stime dei beni sono differenti, a secondo della tipologia di bene in questione.

Il lotto n.1, infatti, è costituito da un lotto di terreno edificato, una porzione di lotto residuo edificabile ed una porzione di lotto destinata urbanisticamente a “utilità pubblica” (strada).

Il lotto n.2, invece, è costituito da un lotto di terreno in maggior estensione edificabile, ma con una porzione destinata urbanisticamente a “utilità pubblica” (strada) ed una porzione destinata urbanisticamente a “verde di rispetto”.

Stima dei fabbricati al rustico con terreno di pertinenza

Si ricorre al criterio del valore di trasformazione: il valore degli immobili si determina dalla differenza tra il valore dei due fabbricati considerati completati e i costi per il loro completamento, ossia i costi dei lavori edili da effettuare, il costo per la regolarizzazione della situazione amministrativa e per la richiesta di



nuove concessioni, comprensivi dei nulla osta previsti, gli oneri tecnici, nonché i costi per demolire le parti abusive.

Per determinare il valore dei due fabbricati completati si ricorre al criterio di stima sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti.

Stima delle aree edificabili

I criteri comunemente utilizzati per la determinazione del valore venale dei terreni edificabili consistono essenzialmente in tre:

- criterio di stima sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base per comparazione a dati noti relativi a contrattazioni di beni equivalenti;
- criterio di stima per trasformazione, che determina il valore del bene oggetto di stima quale differenza tra il valore di mercato del terreno trasformato ed i costi da sostenere per la trasformazione;
- criterio di stima per incidenza, che determina il valore oggetto della stima quale percentuale del valore del bene edificato.

Il criterio di stima sintetico viene utilizzato quando vi è un mercato attivo delle aree edificabili, diversamente si utilizza il criterio di stima per trasformazione. Il criterio di stima per incidenza, invece, si usa solitamente per verificare i risultati ottenuti con il criterio di stima per trasformazione.

In questa sede, in mancanza di un mercato dinamico di riferimento di aree edificabili, si ricorre all'uso del criterio di stima per trasformazione.

Dapprima si stima il valore di mercato del bene dopo la trasformazione: individuata la consistenza del fabbricato realizzabile sul terreno, si stima il suo valore di mercato facendo ricorso ad un criterio sintetico, ossia sulla scorta di indagini su beni equivalenti.



Quindi si procede individuando i costi di trasformazione del terreno in fabbricato, ossia:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato, il cui valore unitario sarà individuato sulla scorta di indagini di mercato;
- oneri concessori comunali, ossia oneri di urbanizzazione e costo di costruzioni;
- spese tecniche, ossia oneri di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudi;
- oneri finanziari, ossia il costo della somma impegnata nell'investimento immobiliare, e profitto lordo dell'imprenditore.

Il valore dell'area edificabile è, quindi, individuabile quale differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed i costi stimati per la trasformazione, rapportata al tempo necessario per la trasformazione secondo la formula

$$V_{\text{area edif.}} = (\text{valore di mercato bene dopo la trasformazione} - \text{costi trasformazione}) / (1 + r)^n$$

Dove

- r è il saggio di sconto, che deve essere pari ad un rendimento di un investimento a basso rischio
- n è il tempo in cui si attua la trasformazione e, quindi, il tempo in cui il denaro impegnato per l'acquisto del terreno produce reddito.

Per verificare la congruità del valore di stima ottenuto con il criterio di stima per trasformazione, si è utilizzato il criterio di stima per incidenza: si determina il valore di un'area edificabile come percentuale del valore del fabbricato finito ivi realizzabile. Solitamente il valore di un'area edificabile costituisce una percentuale variabile tra il 15 ed il 20% del valore del bene trasformato. In questa sede, vista la scarsa dinamicità del mercato immobiliare di ville e villini nuovi a



Petralia Soprana (dove in questo momento suscitano maggior interesse commerciale i fabbricati nel centro storico, di vecchia realizzazione), lo scrivente ha adottato una percentuale del 15% del valore del fabbricato ivi realizzabile.

Stima delle aree destinate a “utilità pubblica” (strada)

Si stima pari alla sua indennità di esproprio. Il vincolo apposto alla porzione del fondo rientra tra i vincoli preordinati all’esproprio, seppur sia decaduta l’efficacia quinquennale ai sensi dell’articolo 9 del D.P.R. 327/2009: ai sensi dell’ art. 37, 1° comma del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 ”*Testo unico sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*”, così come sostituito dal comma 89 dell’art. 2 della L. 24 Dicembre 2007 n. 244, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 22-24 ottobre 2007, in G.U. 31 ottobre 2007 n. 42 - Prima serie speciale, in caso di esproprio di aree edificabili deve essere corrisposta un’indennità di esproprio pari al valore venale del terreno.

Sulla scorta del valore individuato per l’area edificabile, si individua il valore unitario di mercato valido anche per l’area destinata ad esproprio.

Stima delle aree destinate a “verde di rispetto”

Si individua utilizzando un criterio di stima sintetico, ossia si individua un valore medio di mercato in base a indagini su beni con caratteristiche equivalenti.

6. QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI

Di seguito si riporta un quadro sinottico dei beni in attivo al fallimento, il lotto cui appartengono, l’aliquota pignorata ed il valore di stima del lotto:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	ALIQUOTA IN ATTIVO AL FALLIMENTO	VALORE DEL LOTTO
Lotto 1	Piena proprietà del terreno in Petralia Soprana, contrada Pinta, individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particelle 1015 con due fabbricati allo stato di rustico	piena proprietà	168.00,00 euro
Lotto 2	Terreno in Petralia Soprana, contrada S. Giacomo individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al	piena proprietà	88.000,00 euro



	foglio 11 particella 4, 5 e 6		
--	-------------------------------	--	--

Quanto sopra in fede all'incarico conferitomi.

Palermo, 22.04.2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi

TRIBUNALE DI PALERMO

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno del mese di aprile duemilasedici, è comparso innanzi a Noi l'ing. Cinzia Desi, nato a Palermo il 07.02.1968 ed ivi residente in via Torquato Tasso n.4, chiedendoci di asseverare con il giuramento la presente relazione tecnica di consulenza, quindi, in piedi ed a capo scoperto, ha pronunciato la formula di rito: "Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al mandato assegnato concessomi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità."

Del che il presente verbale

Il Giudice

Dott.ssa



il tecnico

Ing. Cinzia Desi



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO N. 1123/1998

DELLA [REDACTED] **S.R.L.**

CURATORE AVV. [REDACTED]

NOTA A PARZIALE CORREZIONE E RETTIFICA DELLA RELAZIONE DI STIMA

DEPOSITATA IL 22.04.2016

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, già nominato consulente tecnico d'ufficio per la corretta individuazione e revisione della stima, previa verifica della situazione urbanistica, del lotto di terreno sito in Petralia Soprana contrada Pinta e del relativo complesso immobiliare su di esso ricadente, nonché per la stima del lotto di terreno sito in Petralia Soprana, contrada San Giacomo o Savocheffa, individuato al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 4, 5 e 6, in data 22.04.2016 ha depositato la propria relazione di stima, costituita da una relazione generale e due relazioni di stima, una per ciascuno dei due lotti individuati per la vendita.

Con la presente nota lo scrivente corregge un refuso presente nella relazione generale: nel paragrafo "6. Quadro riepilogativo dei beni", a pagina 15, laddove è riportata la seguente tabella

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	ALIQUOTA IN ATTIVO AL FALLIMENTO	VALORE DEL LOTTO
Lotto 1	Piena proprietà del terreno in Petralia Soprana, contrada Pinta, individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particelle 1015 con due fabbricati allo stato di rustico	piena proprietà	168.00,00 euro
Lotto 2	Terreno in Petralia Soprana, contrada S. Giacomo individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particella 4, 5 e 6	piena proprietà	88.000,00 euro



la tabella corretta è:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	ALIQUOTA IN ATTIVO AL FALLIMENTO	VALORE DEL LOTTO
Lotto 1	Piena proprietà del terreno in Petralia Soprana, contrada Pinta, individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particelle 1015 con due fabbricati allo stato di rustico	piena proprietà	168.00,00 euro
Lotto 2	Terreno in Petralia Soprana, contrada S. Giacomo individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particella 4, 5 e 6	piena proprietà	110.000,00 euro

Quanto sopra in fede all'incarico conferitomi.

Palermo, 16.02.2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED] **S.R.L. N. 11233/1998**

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 2

**TERRENO SITO IN PETRALIA SOPRANA,
CONTRADA S. GIACOMO INDIVIDUATO AL C. T. AL
FOGLIO 11 PARTICELLE 4, 5 E 6**

APRILE 2016

**IL C.T.U.
ING. CINZIA DESI**

Dott. ing. Cinzia Desi [REDACTED]

tel. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]
FALLIMENTO N. 1123/1998
[REDACTED] S.R.L.

CURATORE AVV. [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N.2

**1. INDIVIDUAZIONE, TITOLARIETÀ, DATI AMMINISTRATIVI, VINCOLI E
DESCRIZIONE LOTTO**

1.a Individuazione del lotto

Lotto di terreno in contrada San Giacomo a Petralia Soprana, di estensione catastale pari a 1.801 m²

1.b Dati catastali:

Censito al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11:

- particella 4, qualità seminativo, classe terza, estensione 5.61 are, reddito dominicale 2,17 euro, reddito agricolo 0,72 euro;
- particella 5, qualità seminativo, classe prima, estensione 5.89 arc, reddito dominicale 3,95 euro, reddito agricolo 0,91 euro;
- particella 6, qualità seminativo, classe prima, estensione 6.51 arc, reddito dominicale 4,37 euro, reddito agricolo 1,01 euro.

1.c Confini

nord est: via Miserendino – Via Acquedotto Romano

sud ovest: via Cadorna

sud est: proprietà Lo Dico (da risultanze catastali)

1.d Titolarietà

Il bene appartiene alla [REDACTED] s.r.l. nell'intera proprietà, per contratto di



permuta del 19.05.1993 in notaio [REDACTED] trascritto il 04.06.1993 ai nn. 22663/16973, da potere dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] e successiva sentenza n. 663 del 22.04.2011 depositata il 18.05.2011 della Corte di Appello di Palermo sezione II Civile, munita di formula esecutiva in data 20.07.2011, con la quale è stata rigettata la domanda di risoluzione del contratto di permuta anzi citato avanzata dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

1.c Dati amministrativi:

Secondo il Piano Particolareggiato del Centro, vigente nel Comune di Petralia Soprana, approvato con delibera consiliare n. 19 del 07.02.1982, il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- la particella 4 ricade per 56 m² in zona "Utilità Pubblica" (strada di piano regolatore), per 100 m² in zona "verde di rispetto" ed il resto in zona territoriale omogenea "C1";
- la particella 5 ricade per 53 m² in zona "Utilità Pubblica" (strada di piano regolatore), per 93 m² in zona "verde di rispetto" ed il resto in zona territoriale omogenea "C1";
- la particella 6 ricade per 68 m² in zona "Utilità Pubblica" (strada di piano regolatore), per 77 m² in zona "verde di rispetto" ed il resto in zona territoriale omogenea "C1";

così come indicato e rappresentato graficamente nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, rilasciato il 27.03.2015.

Nella zona "C1" sono ammesse costruzioni destinate a residenza, alberghi, pensioni ed attività connesse alla destinazione di zona, così normato:

- Densità edilizia fondiaria: 3 m³/m²



- Lotto minimo e rapporto di copertura: non fissato
- Altezza massima: 11 metri
- Distacco tra fabbricati: altezza massima di uno dei due edifici e non inferiore a 10 metri
- Distacco ciglio stradale: secondo schema piano volumetrico

L'immobile ricade all'interno del Parco delle Madonie, istituito con Decreto Assessoriale del territorio ed Ambiente del 09.11.1989, in "Zona a Protezione Speciale ITA 020050", classata come "D", ossia soggetta a controllo.

1.f Descrizione del bene

Si tratta di un lotto di terreno siti in contrada San Giacomo, zona di espansione posta a nord del nucleo storico del paese di Petralia Soprana, caratterizzata da edifici prettamente ad uso residenziale. Al lotto si giunge attraverso due strade carrabili, via Miserendino e via Cadorna, che lo demilitano rispettivamente a nord est ed a sud ovest.

Il lotto di terreno, non delimitato da recinzione, ha morfologia regolare, pressoché trapezoidale, ed si presenta in leggero declivio.

In atto il fondo è privo di vegetazione significativa.

2. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un fondo di terreno in maggior estensione edificabile, in minor parte destinato a verde di rispetto ed in altra minor parte destinato a strada secondo lo strumento urbanistico vigente.

Il valore di mercato dell'intero lotto è, quindi, dato dalla somma dei valori di mercato delle tre porzioni di terreno avente destinazione urbanistica differente.

2.1 Valore di mercato della porzione di terreno edificabile

I criteri comunemente utilizzati per la determinazione del valore venale dei



terreni edificabili consistono essenzialmente in tre:

- criterio di stima sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base per comparazione a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti;
- criterio di stima per trasformazione, che determina il valore del bene oggetto di stima quale differenza tra il valore di mercato del terreno trasformato ed i costi da sostenere per la trasformazione;
- criterio di stima per incidenza, che determina il valore oggetto della stima quale percentuale del valore del bene edificato.

Il criterio di stima sintetico è utilizzato quando vi è un mercato attivo delle aree edificabili, diversamente si utilizza il criterio di stima per trasformazione. Il criterio di stima per incidenza, invece, si usa solitamente per verificare i risultati ottenuti con il criterio di stima per trasformazione.

In questa sede, in mancanza di un mercato dinamico di riferimento di aree edificabili, si ricorre all'uso del criterio di stima per trasformazione.

Dapprima si individua il valore di mercato del bene dopo la trasformazione: individuata la consistenza del fabbricato realizzabile sul terreno, si stima il suo valore di mercato facendo ricorso ad un criterio sintetico, ossia sulla scorta di indagini su beni equivalenti.

Quindi si procede ad individuare i costi di trasformazione del terreno in fabbricato, ossia:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato, il cui valore unitario sarà individuato sulla scorta di indagini di mercato;
- oneri concessori comunali, ossia oneri di urbanizzazione e costo di costruzioni;
- spese tecniche, ossia oneri di progettazione, direzione lavori, sicurezza e



collaudi;

- oneri finanziari, ossia il costo della somma impegnata nell'investimento immobiliare, e profitto lordo dell'imprenditore.

Il valore dell'area edificabile è, quindi, individuato come la differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed i costi per la trasformazione, rapportata al tempo necessario per la trasformazione secondo la formula

$$V_{\text{area edif.}} = (\text{valore di mercato bene dopo la trasformazione} - \text{costi trasformazione}) / (1 + r)^n$$

Dove

- r è il saggio di sconto, che deve essere pari ad un rendimento di un investimento a basso rischio
- n è il tempo in cui si attua la trasformazione e, quindi, il denaro impegnato per l'acquisto del terreno non produce reddito

2.1.a Determinazione della superficie commerciale del terreno edificabile

Per individuare la superficie edificabile del lotto, si sottrae alla superficie catastale dell'appezzamento di terreno la superficie destinata a verde di rispetto e la superficie destinata a utilità pubblica, così come individuata nel certificato di destinazione urbanistica del 27.03.2015. Si ottiene:

$$1.801 \text{ m}^2 - (100+93+77) \text{ m}^2 + (56+53+68) \text{ m}^2 = 1.354 \text{ m}^2$$

2.1.b Consistenza dei fabbricati realizzabili sul terreno

Il certificato di destinazione urbanistico rilasciato in data 27.03.2015, integrato dalle norme plano-volumetriche, riporta che:

- la superficie complessivamente in zona "c1" è pari a 1.354 m²;
- l'indice di edificabilità è 3 m³/m²;
- l'altezza massima della costruzione realizzabile è 11 metri;
- le distanze dei fabbricati dalle strade devono essere non inferiori a 5 metri



per strade di larghezza sino a 7 metri e non inferiori a 7,5 metri per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 metri;

- distanza tra fabbricati non inferiore a 10 metri.

Alla luce dei parametri sopra individuati si stima si possano realizzare due fabbricati di superficie in pianta complessiva pari a 396 m² circa, per due elevazioni fuori terra ed una interrata.

2.1.c Individuazione del valore unitario di mercato dei fabbricati realizzabili sul terreno

Da indagini effettuate sul mercato immobiliare di ville e villini a Petralia Soprana, sono stati individuati i seguenti valori di mercato:

- secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2015 (ultime pubblicate) che riporta per ville e villini nella zona OMI extraurbana / zone rurali, codice R2, dove ricade l'immobile, un valore minimo pari a 335 euro/m² e valore massimo pari a 435,00 euro/m²;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, dai quali si evince un valore di mercato unitario pari a 800,00 euro/m².

Considerato che le contrattazioni immobiliari in media si chiudono ad un valore inferiore rispetto alle richieste del 10%, visto che si tratta di immobili di nuova costruzione, con finiture standard, lo scrivente ha individuato un valore di mercato unitario pari a 700,00 euro/m².

2.1.d Stima del valore di mercato del bene dopo la trasformazione

Il valore di mercato del bene dopo la trasformazione è pari al valore dei fabbricati li realizzabili. Come detto precedentemente, si stima si possano realizzare due fabbricati di superficie complessiva in pianta pari a 396 m² circa,



sviluppatasi su due elevazioni fuori terra ed una cantinata. La superficie commerciale dei due fabbricati, computata al 100% della superficie dei locali a piano terra e primo ed al 60% della superficie dei locali a piano cantinato (classificabili come spazi pertinenziali) è, quindi pari a 1.030 m² circa.

Sulla scorta del valore unitario individuato, il valore di mercato del bene dopo la trasformazione si stima pari a:

$$700,00 \text{ euro/m}^2 \times 1.030 \text{ m}^2 = 721.000,00 \text{ euro}$$

2.1.e Costi di trasformazione del terreno

I costi di trasformazione del terreno in fabbricato sono dati dalla somma dei seguenti costi:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato, il cui valore unitario secondo indagini di mercato, considerando finiture di tipo medio, si individua sulla pari a 400,00 euro/m²;
- oneri concessori comunali, ossia oneri di urbanizzazione e costo di costruzioni, stimati pari a 22.000,00 euro;
- spese tecniche, ossia oneri di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudi, stimati pari al 7% del valore di mercato del bene dopo la trasformazione;
- oneri finanziari e profitto lordo dell'imprenditore, stimati complessivamente pari al 15% del valore di mercato del bene dopo la trasformazione.

I costi di trasformazione del terreno sono, quindi, pari a:

$$(400,00 \text{ euro/m}^2 \times 800 \text{ m}^2 + 22.000,00 \text{ euro} + 721.000,00 \text{ euro} \times 0,07 + 721.000,00 \text{ euro} \times 0,15) = 595.620,00 \text{ euro}$$

2.1.f Valore di stima del terreno edificabile



Il valore dell'area edificabile si stima pari alla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed i costi per la trasformazione, rapportata al tempo necessario per la trasformazione secondo la formula

$$V_{\text{area edif.}} = (\text{valore di mercato bene dopo la trasformazione} - \text{costi trasformazione}) / (1 + r)^n$$

Dove

- r è il saggio di sconto, stimato pari al 2%
- n è il tempo in cui si attua la trasformazione, stimato pari a 5 anni

che tradotto in numeri è:

$$(721.000,00 - 595.620,00) \text{ euro} / (1 + 0,02)^5 = 113.558,55 \text{ euro}$$

2.h Individuazione del valore del terreno con il criterio di stima per incidenza

Lo scrivente utilizzerà il criterio di stima per incidenza per verificare la congruità del valore di stima ottenuto con il criterio di stima per trasformazione. Solitamente il valore di un'area edificabile costituisce una percentuale variabile tra il 15 ed il 20% del valore del bene trasformato. Considerato la scarsa dinamicità del mercato immobiliare di ville e villini nuovi a Petralia Soprana (dove in questo momento suscitano maggior interesse commerciale i fabbricati nel centro storico, di vecchia realizzazione), lo scrivente ha adottato una percentuale del 15%. Il valore del terreno, secondo detto criterio, è quindi pari a: $721.000,00 \text{ euro} \times 0,15 = 108.150,00 \text{ euro}$

Poiché il valore individuato si scosta di poco più del 2% del valore di mercato dell'area individuata con il criterio di stima per trasformazione, quest'ultimo si ritiene congruo.

2.2 Valore di mercato del terreno destinato a verde di rispetto

Una porzione del fondo, di estensione pari a 270 m², ricade in "verde di rispetto" secondo il Piano Particolareggiato del Centro, attualmente vigente nel Comune



di Petralia Soprana, approvato nel 1982, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 27.03.2015.

Il valore della porzione di detto fondo si individua utilizzando un criterio di stima sintetico. Considerato che su detto fondo non si può realizzare alcuna costruzione, esso può essere utilizzato solo come aree a verde pertinenziale, per cui per esso si individua un valore venale unitario di mercato pari a 5,00 euro/m².

Il valore della porzione del lotto destinato a “verde di rispetto” si stima pari a:

$$5,00 \text{ euro/m}^2 \times 270 \text{ m}^2 = 1.350,00 \text{ euro}$$

2.3 Valore di mercato del terreno destinato a strada

Una porzione del fondo, di estensione pari a 177 m², ricade in zona “utilità pubblica” (strada di piano) secondo il Piano Particolareggiato del Centro, attualmente vigente nel Comune di Petralia Soprana, approvato nel 1982, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 27.03.2015.

Il valore della porzione di detto fondo si stima pari alla sua indennità di esproprio. A tal proposito si specifica che il vincolo apposto alla porzione del fondo rientra tra i vincoli preordinati all'esproprio, seppur sia decaduta l'efficacia quinquennale ai sensi dell'articolo 9 del D.P.R. 327/2009. Ai sensi dell' art. 37, 1° comma del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 „Testo unico sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”, così come sostituito dal comma 89 dell'art. 2 della L. 24 Dicembre 2007 n. 244, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 22-24 ottobre 2007, in G.U. 31 ottobre 2007 n. 42 - Prima serie speciale, in caso di esproprio di aree edificabili deve essere corrisposta un'indennità di esproprio pari al valore venale del terreno.



Sulla scorta del valore prima individuato per l'area edificabile, si individua un valore unitario di mercato pari a

$$113.558,55 \text{ euro} : 1.354 \text{ m}^2 = 83,87 \text{ euro/m}^2$$

Il valore della porzione del lotto destinato a strada, di superficie pari a 525 m², è pari a:

$$83,87 \text{ euro/m}^2 \times 177 \text{ m}^2 = 14.844,99 \text{ euro}$$

2.4 Valore di stima dell'intero lotto

Il valore dell'intero lotto, come detto, è pari alla somma del valore di mercato dei due fabbricati al grezzo, del valore di mercato del terreno edificabile residuo e del valore di mercato del terreno destinato a strada.

$$(113.558,55 + 1.350,00 + 14.844,99) \text{ euro} = 129.753,54 \text{ euro}$$

Al valore così individuato si apporta un abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto.

Il valore del lotto nello stato di fatto in cui si trova si stima pari a:

$$129.753,54 \text{ euro} \times 0,85 = 110.290,51 \text{ euro}$$

Che si arrotonda a **110.000,00 euro**.

3. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Piena proprietà di terreno sito in Petralia Soprana, contrada San Giacomo, di estensione catastale pari a 1.801 m².

Confina a nord est con via Miserendino – Via Acquedotto Romano, a sud ovest con via Cadorna ed a sud est con proprietà Lo Dico.

Censito al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particella 4, 5 e 6.

Secondo Piano Particolareggiato del Centro, vigente nel Comune di Petralia Soprana, approvato con delibera consiliare n. 19 del 07.02.1982, il fondo ricade



in maggior estensione in zona territoriale omogenea "C1" ed in minore estensione in verde di rispetto ed utilità pubblica. L'immobile ricade all'interno del Parco delle Madonie, istituito con Decreto Assessoriale del territorio ed Ambiente del 09.11.1989, in "Zona a Protezione Speciale ITA 020050", classata come "D", ossia soggetta a controllo

Valore di stima del lotto 110.000,00 euro.

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima: le visure e lo stralcio di foglio di mappa catastale in cui ricade il lotto, la fotografia satellitare con pubblicazione dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 27.03.2015, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2015 zona OMI extraurbana / zone rurali, due annunci immobiliari e quattro fotografie del bene.

Palermo, 22.04.2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED] **S.R.L. N. 11233/1998**

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA
DEL LOTTO N. 2

Dott. ing. Cinzia Desi [REDACTED]
tel. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED] S.R.L. N. 11233/1998

- **visura catastale**
- **stralcio del foglio di mappa catastale**

Dott. ing. Cinzia Desi [REDACTED]
tel. [REDACTED] [REDACTED] cinzia.desi@ordineingpa.it



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1987 al 16/03/2015

Data: 16/03/2015 - Ora: 19.25.52 Segue

Visura n.: T318783 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PETRALIA SOPRANA (Codice: G510)
	Provincia di PALERMO
Catasto Terreni	Foglio: 11 Particella: 4

INTESTATO

1	[REDACTED] S.R.L. con sede in PETRALIA SOPRANA	(1) Proprietà per 1/1
---	--	-----------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	11	4		-	SEMINATIVO 3	05 61		Euro 2,17 L. 4.208	Euro 0,72 L. 1.403	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Notifica						Partita	353			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/05/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/1993 Voltura n. 8067.1/1993 in atti dal 11/12/2002 (protocollo n. 522294) Repertorio n.: 21609 Rogante: [REDACTED] Sede: GANGI Registrazione: UR Sede: PETRALIA SOTTANA n: 240 del 31/05/1993 PERMUTA			

Situazione degli intestati dal 21/09/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 19/05/1993
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 19/05/1993
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1982 Voltura n. 9708.1/1982 in atti dal 17/01/1995 Repertorio n.: 13869 Rogante: [REDACTED] Sede: CASTELBUONO Registrazione: UR Sede: CEFALU' Volume: 195 n: 2115 del 11/10/1982			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2015

Data: 16/03/2015 - Ora: 19.27.16 Fine

Visura n.: T319035 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PETRALIA SOPRANA (Codice: G510)
	Provincia di PALERMO
Catasto Terreni	Foglio: 11 Particella: 5

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	11	5		-	SEMINATIVO 1	ha are ca 05 89		Dominicale Euro 3,95 L. 7.657	Agrario Euro 0,91 L. 1.767	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Notifica		Partita								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/1993 Voltura n. 8067.1/1993 in atti dal 11/12/2002 (protocollo n. 522294) Repertorio n.: 21609 Rogante: [REDACTED] Sede: GANGI Registrazione: UR Sede: PETRALIA SOTTANA n: 240 del 31/05/1993 PERMUTA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1988 al 16/03/2015

Dati della richiesta	Comune di PETRALIA SOPRANA (Codice: G510) Provincia di PALERMO
Catasto Terreni	Foglio: 11 Particella: 6

INTESTATO

1	[REDACTED] S.R.L. con sede in PETRALIA SOPRANA	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Reddito		
						ha	are ca	Dominicale		Agrario
1	11	6	-		SEMINATIVO 1	06	51	Euro 4,37 L. 8.463	Euro 1,01 L. 1.953	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Notifica						Partita		353		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/05/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] S.R.L. con sede in PETRALIA SOPRANA	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/1993 Voltura n. 8067.1/1993 in atti dal 11/12/2002 (protocollo n. 522294) Repertorio n.: 21609 Rogante: [REDACTED] Sede: GANGI Registrazione: UR Sede: PETRALIA SOTTANA n: 240 del 31/05/1993 PERMUTA			

Situazione degli intestati dal 21/09/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 19/05/1993
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 19/05/1993
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1982 Voltura n. 970882 in atti dal 13/03/1991 Repertorio n.: 13869 Rogante: [REDACTED] Sede: CASTELBUONO Registrazione: UR Sede: CEFALU' Volume: 195 n: 2115 del 11/10/1982			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1988 al 16/03/2015

Data: 16/03/2015 - Ora: 19.28.27

Fine

Visura n.: T319219 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



E=4200

1 Particella: 5

Comune: PETRALIA SOPRANA
 Foglio: 11
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 5-Apr-2016 12:4:35
 Prot. n. T159550/2016

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED] S.R.L. N. 11233/1998

Fotografia satellitare

Dott. ing. Cinzia Desi [REDACTED]

tel. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]





Fotografia satellitare con pubblicazione del lotto

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED] S.R.L. N. 11233/1998

Certificato di destinazione urbanistica

Dott. ing. Cinzia Desi [REDACTED]
tel. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]





Comune di Petralia Soprana
 Provincia di Palermo
 E-10,33
 N.151
 26 GEN. 2015



COMUNE DI PETRALIA SOPRANA

Piazza del Popolo ~ 90026 Petralia Soprana
 Telefono 0921 - 684124 ~ Fax 0921 - 684110

Provincia di Palermo

Ufficio Tecnico



- Vista la domanda presentata in data 17.03.2015 prot. 2907 dall'Ing. Cinzia Desi, [redacted], in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n° 185/83 del Tribunale di Palermo, tendente ad ottenere, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (ex art. 18 Legge 28.02.85 n°47) certificazione sulla destinazione urbanistica, delle part. 4 - 5 e 6 del fg. 11 del Comune di Petralia Soprana.
- Visto l'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47;
- Visto il Piano Particolareggiato del Centro, vigente in questo Comune approvato con delibera consiliare n. 19 del 07/02/1982;
- Visti gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

che la part. 4 del Fg. 11 ricade per mq. 56circa ricade in zona "Utilità Pubblica" (strada di Piano), per mq. 100circa in zona "Verde di rispetto" ed il resto in zona T.O "C1", la part. 5 del Fg. 11 ricade per mq. 53circa ricade in zona "Utilità Pubblica" (strada di Piano), per mq. 93circa in zona "Verde di rispetto" ed il resto in zona T.O "C1" e la part. 6 del Fg. 11 ricade per mq. 68circa ricade in zona "Utilità Pubblica" (strada di Piano), per mq. 77circa in zona "Verde di rispetto" ed il resto in zona T.O "C1";

Del vigente Piano Particolareggiato, approvato con delibera consiliare n. 19 del 07/02/1982, dove nelle zone omogenee "C1" sono ammesse costruzioni destinate a residenza, alberghi, pensioni ed attività connesse alla destinazione di zona;

-Nel suddetto Piano Particolareggiato nella zona T.O. "C1" Contrada S.Giacomo la porzione colorate in giallo, nella planimetria che si allega al presente certificato è così normata:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C1":

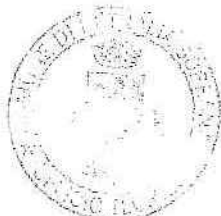
Densità edilizia fondiaria: 3mc/mq; Lotto minimo e Rapporto di copertura: non fissato; Altezza max: 11mt; Distacco tra i fabbricati: altezza max di uno dei due edifici e non inferiore a 10mt; Distacco ciglio stradale: secondo schema planovolumetrico.

-Nel suddetto Piano Particolareggiato nella zona "Verde di rispetto" Contrada S.Giacomo la porzione colorate in verde, nella planimetria che si allega al presente certificato è così normata: Nelle zone destinate a verde di rispetto è vietata qualunque costruzione o insediamento di cartelli pubblicitari, ad eccezione degli elementi necessari al buon funzionamento degli impianti tecnici pubblici e la segnaletica stradale.

I terreni oggetto della presente certificazione non sono gravati da vincoli di cui al D.L 30.08.93 n° 332 convertito con la legge n° 428 del 30.11.93 e successive modifiche ed integrazioni.

Petralia Soprana, 27.03.2015

Il Responsabile del Procedimento
 (Geom. [redacted])



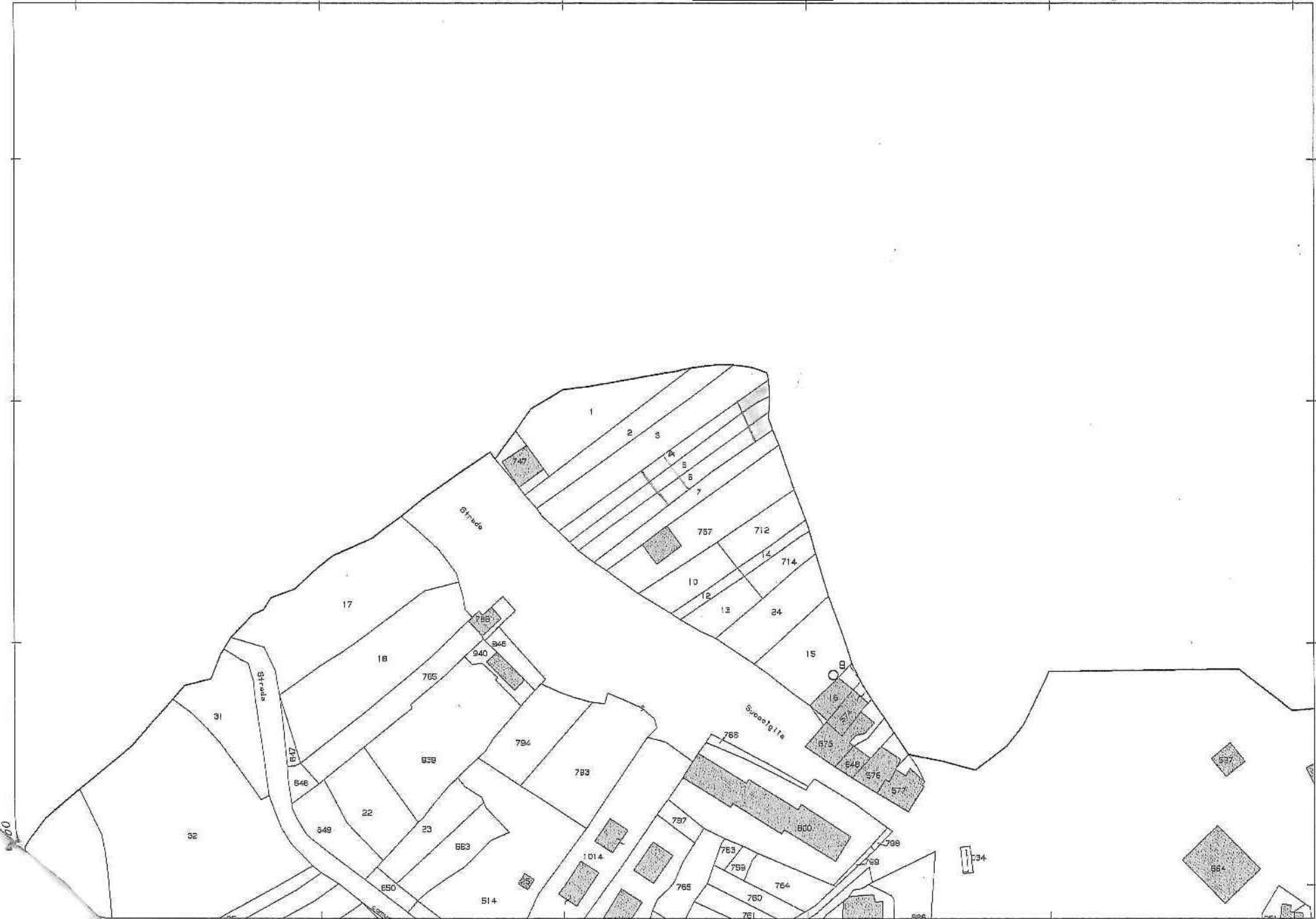
Il Responsabile dell'U.T.C.
 (Geom. [redacted])

27-Mar-2015 12:54
Prot. n. TI53551/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: PETRALIA SOPRANA
Foglio: 11

1 Particella: 4



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED] S.R.L. N. 11233/1998

- **stralcio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2015**
- **N.2 annunci immobiliari**

Dott. ing. Cinzia Desi [REDACTED]

tel. [REDACTED]



Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PETRALIA SOPRANA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice zona: R2

Microzona: 0

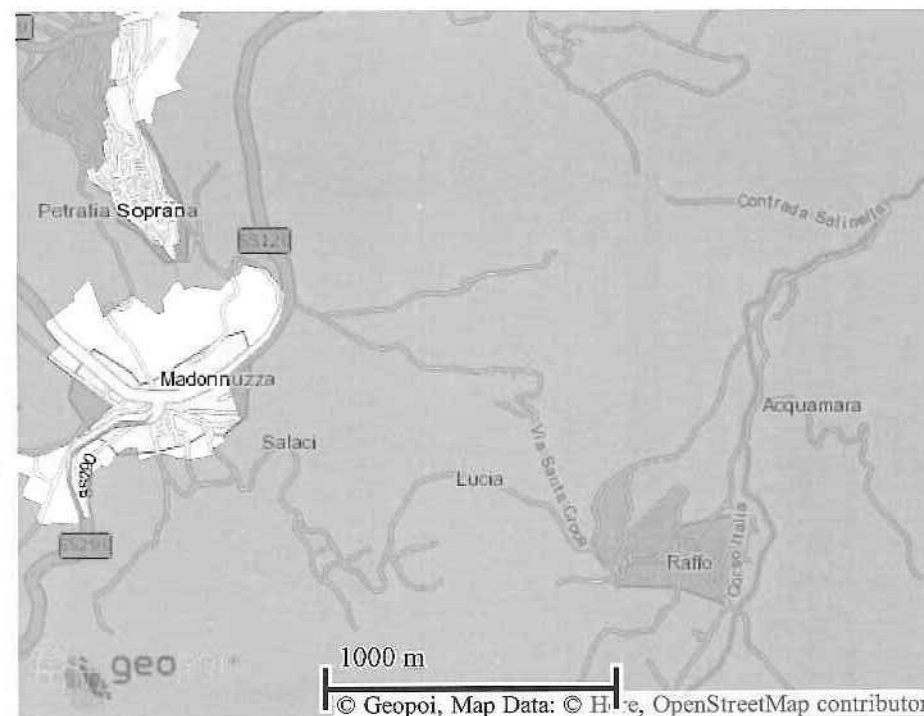
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	305	370	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	335	435	L	1,3	1,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)





ANNUNCI SIMILI VEDI TUTTI

EURO
70.000Vendita Quadrilocali in
via Duomo, ...EURO
28.000Vendita Casa
indipendente in Via Fu
...EURO
120.000Vendita Cinque locali in
Corso Paol ...EURO
55.000Vendita Casa
indipendente in Via Be
...EURO
60.000Vendita Quadrilocali in
Via Pietro ...EURO
30.000Vendita Casa
indipendente in Via Gr
...

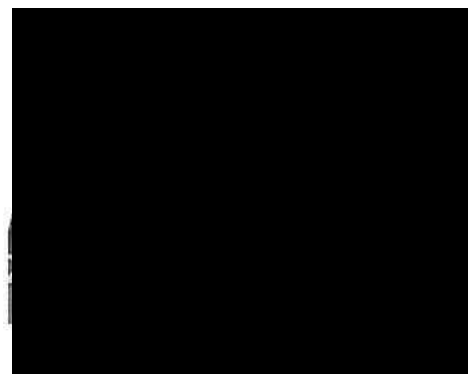
Vendita Villa in Petralia Sottana

85.000
EURO

RISPONDI ADESSO

FOTO

SALVA IN PREFERITI



DETTAGLI

Inserzionista: Agenzia

Prezzo: 85.000 €

Mq: 120

Comune: Petralia Sottana

Tipo Immobile: villa

Classe energetica: G, IPE 175 kWh/m² anno

DESCRIZIONE

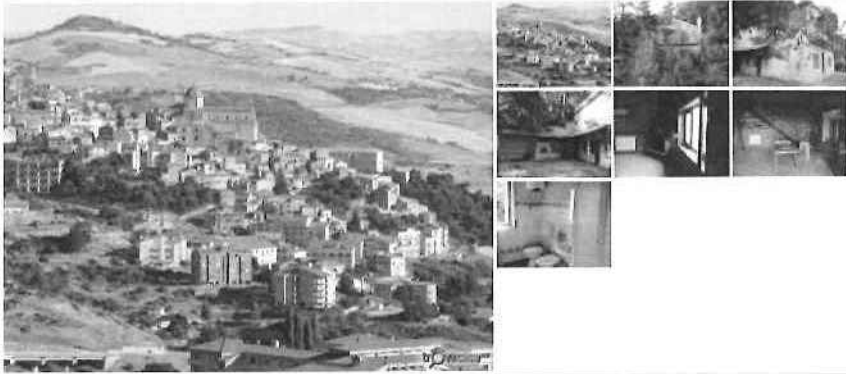
Villetta a schiera, su due livelli, avente una superficie utile di circa mq. 120, composta a piano terra da ingresso, salotto, cucina, camera da pranzo, w.c., ripostiglio e terrazzo; ed a 1° piano da 3 camere, w.c. bagno e disimpegno, più mansarda con travi a facciavista. con giardino e corte esclusiva, totalmente ristrutturata. Tel. [REDACTED] [REDACTED] CLASSE ENERGETICA: G INDICE PRESTAZIONE



Villetta in vendita a Petralia Sottana via Garibaldi

130.000 € Trova Mutuo | 140 m² | Nr. Locali n.d.

foto | mappa | street view



Descrizione:

Codice riferimento itpavd03 nel cuore del Parco delle Madonie, a pochi chilometri da Piano Battaglia, la seconda stazione sciistica della Sicilia, e da Petralia Sottana (pa) sede dell'Ente Parco Regionale delle Madonie, si trova questa villetta indipendente avente una superficie utile di circa mq. 140, immersa in mq. 7.500 di bosco (querce, castagno). Vista panoramica sull'abitato di Petralia Sottana e sulla vallata del Fiume Imera Meridionale. Costituita a piano terra da ingresso, soggiorno con camino, cucina abitabile, vano, w.c., ripostiglio, locale di sgombero, zona esterna coperta con bbq e forno; a primo piano da 4 camere da letto matrimoniali, w.c. Doccia, ripostiglio.

Dettagli:

Condividi

Tipologia:	Villa/Villetta	Prezzo:	130.000 € Trova Mutuo
Contratto:	Vendita	Superficie:	140 m ²
		Nr. Locali:	-
Comune:	Petralia Sottana (PA)	Nr. Camere:	8
Indirizzo:	Via Garibaldi	Nr. Servizi:	2
	Preventivo Trasloco		
		Classe energetica:	
Codice Annuncio:	TC-22302726	Anno di costruzione:	2016
Riferimento:	ITPAVD03		

Ti interessa questo immobile?

chiama

o

invia una mail

Ti interessa questo immobile?

Contatta l'inserzionista

Nome:

via Ioniolo

Cognome:

Trapani (TP)

pubblicato da:

Tel: visualizza il telefono

CONTATTA VIA MAIL

aggiungi ai
tuoi preferiti

escludi dalle
tue ricerche

la tua ricerca

Annuncio 2 di 2 (torna ai risultati)



< precedente

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED] S.R.L. N. 11233/1998

Documentazione fotografica

Dott. ing. Cinzia Desi [REDACTED]
tel. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]





Foto n.1



Foto n.2





Foto n.3

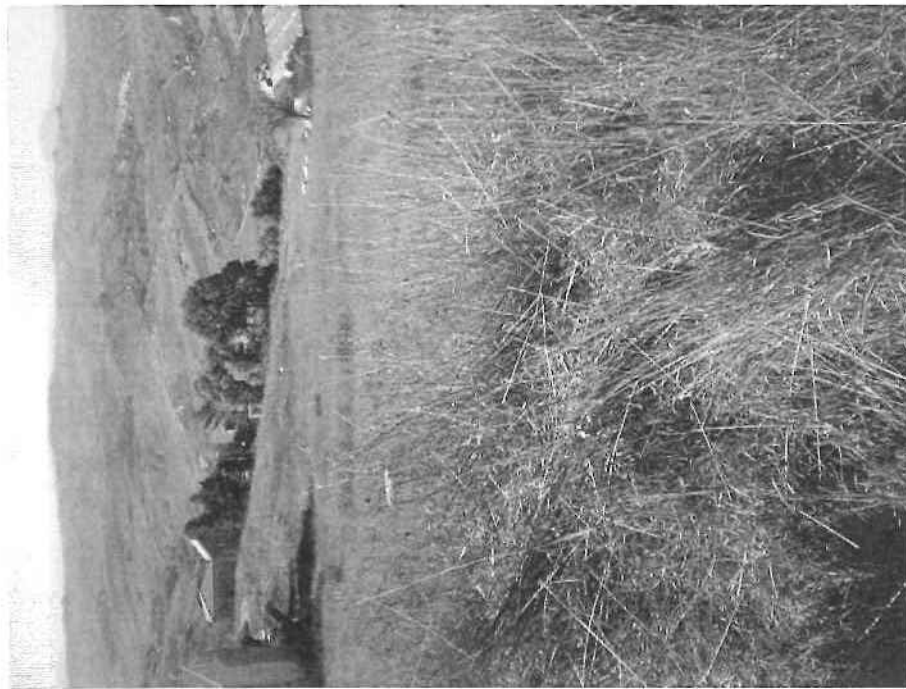


Foto n.4



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA [REDACTED]
FALLIMENTO N. 1123/1998
DELLA [REDACTED] S.R.L.
CURATORE AVV. [REDACTED]

NOTA A PARZIALE CORREZIONE E RETTIFICA DELLA RELAZIONE DI STIMA
DEPOSITATA IL 22.04.2016

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, già nominato consulente tecnico d'ufficio per la corretta individuazione e revisione della stima, previa verifica della situazione urbanistica, del lotto di terreno sito in Petralia Soprana contrada Pinta e del relativo complesso immobiliare su di esso ricadente, nonché per la stima del lotto di terreno sito in Petralia Soprana, contrada San Giacomo o Savoarella, individuato al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 4, 5 e 6, in data 22.04.2016 ha depositato la propria relazione di stima, costituita da una relazione generale e due relazioni di stima, una per ciascuno dei due lotti individuati per la vendita.

Con la presente nota lo scrivente intende correggere un refuso presente nella relazione di stima del Lotto 2 - Piena proprietà del terreno in Petralia Soprana, contrada S. Giacomo, individuato al Catasto Terreni di Petralia Soprana al foglio 11 particella 4, 5 e 6.

All'inizio del paragrafo "2.4 Valore di stima dell'intero lotto", a pagina 10, laddove è scritto:

“Il valore dell'intero lotto, come detto, è pari alla somma del valore di mercato dei due fabbricati al grezzo, del valore di mercato del terreno edificabile residuo e del valore di mercato del terreno destinato a strada”



la dicitura corretta è:

“Il valore dell’intero lotto, come detto, è pari alla somma del valore di mercato della porzione di terreno edificabile, del valore di mercato del terreno destinato a verde di rispetto e del valore di mercato del terreno destinato a strada”.

Quanto sopra in fede all’incarico conferitomi.

Palermo, 04.01.2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi

