

Arch. MARA MAGNANI

Via Baccio da Montelupo n.44

50053 – EMPOLI (FI)

tel. 0571-77656 fax 0571 77656

e-mail: arch.maramagnani@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

R.L.G. n.170/2023

- Giudice Delegato: Dott. CRISTIAN SOSCIA

- Curatore: Dott.ssa MARIA GRAZIA RENIERI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI ALIA (PA) -

Premesso

- che in data 04 aprile 2024 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6061, perito per la valutazione dei beni immobili, ubicati nel Comune di Alia, Provincia di Palermo, Regione Sicilia, ricadenti nella liquidazione giudiziale della società indicata in epigrafe, oltre alla trascrizione della relativa sentenza;
- che il Curatore ha provveduto a consegnare alla sottoscritta la documentazione relativa agli immobili in suo possesso;
- che la sottoscritta ha acquisito la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti anche tramite servizio telematico;
- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire tramite servizio telematico presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ordinarie, le note, l'elenco sintetico delle formalità a favore e contro in data 12/02/2024 (allegato 7.1) ed altra documentazione necessaria ed in data

11 aprile 2024 ha inviato per AR n.14010239104-4 la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con ricevuta di ritorno del 16 aprile 2024 e trascritta al n. 15252 di Registro Particolare ed al n. 19059 di Registro Generale in data 17 aprile 2024 (allegato 7.2);

- che la sottoscritta ha richiesto tramite servizi telematici richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Alia in data 16 maggio 2024 protocollo n.7742, e ricevuta per posta ordinaria documentazione cartacea in data 08 agosto 2024;

- che, in considerazione dell'incarico da svolgere, per poter verificare la conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni, la sottoscritta ha ritenuto necessario eseguire sopralluogo presso i beni da periziare, reperire ulteriore documentazione urbanistico-edilizia, in presenza presso il Comune di Alia ed incontrare il personale dell'Ufficio Tecnico durante l'orario di ricevimento per eventuali chiarimenti;

- che, per quanto sopra esposto la sottoscritta ha richiesto ed ottenuto l'autorizzazione dal Giudice ad effettuare il sopralluogo fuori Regione con il fine di completare in maniera esaustiva l'incarico affidatole;

- che dal 23 ottobre al 26 ottobre 2024 è stato eseguito il sopralluogo fuori Regione, eseguiti rilievi fotografici e dello stato dei luoghi, reperito documentazione ed informazioni presso il Comune;

- che successivamente è stata inviata dalla sottoscritta per posta elettronica certificata al Comune di Alia, Ufficio Tecnico, richiesta di chiarimenti in data 29 novembre 2024 protocollo n. 18651 in merito alle pratiche edilizie ed alle Leggi Regionali n.16/2016 s.m.i. e n.27/2024 a cui sono seguite risposte da parte dell'Ufficio Tecnico in data 22 gennaio 2025 protocollo di partenza N.975/2025 ed in data 27 gennaio 2025 protocollo di partenza n.

1203/2025 a cui è seguita ulteriore richiesta di chiarimenti da parte della sottoscritta relativa alla Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 01 ottobre 1986 Prot.N.8576 Pratica n.580/86,

in data 28 gennaio 2025 protocollo n.1268, e relativa risposta dell'Ufficio Tecnico in data Comune in data 29 gennaio 2025 protocollo di partenza n.1346/2025 (allegato 6);

- che, in seguito alla risposta di cui sopra, la sottoscritta ha effettuato ulteriori accertamenti presso la Società Aerofotogrammetrica Siciliana e/o l'Istituto Geografico Militare di Firenze, attraverso la consultazione di foto aeree al fine di verificare l'epoca di costruzione dell'edificio elevato su un solo piano fuori terra;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti, i documenti ed effettuati il sopralluogo presso i beni ubicati nella Regione Sicilia, Comune di Alia (PA) presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

- BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI ALIA (PA) -

Trattasi di beni immobili ubicati nel Comune di Alia, Strada Statale 121 Catanese, con accesso da detta viabilità e successiva corte pertinenziale.

Contesto insediativo

I beni immobili, sono ubicati nel Comune di Alia, Strada Statale 121 Catanese, Contrada Gulfa, in un contesto rurale, periferico rispetto al centro urbano del Comune, a circa Km 85 dal capoluogo di Provincia.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Edificio elevato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), costruito nei primi anni settanta del secolo scorso, con tipologia a corpo isolato e pianta rettangolare, struttura portante in muratura, solaio di copertura in legno e copertura a falde con manto in laterizio (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.9 e n.10 ed allegato 5.1.1).

Tale edificio è costituito da due unità immobiliari e precisamente da:

- unità immobiliare ad uso magazzino (ex bar-trattoria), posta al piano

terra con annessa porzione di portico, avente accesso da corte comune sia tramite la porzione esclusiva di portico che tramite la restante porzione di portico e successivo ingresso a comune con l'unità immobiliare ad uso abitazione di cui sotto (allegato 1: foto da n.11 a n.19);

- unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo con accesso da corte comune tramite porzione di portico ed ingresso al piano terra a comune con l'unità immobiliare di cui sopra e successiva scala esclusiva dal piano terra al piano primo (allegato 1: foto n.19 a n.33).

Le finiture esterne presentano pareti intonacate e tinteggiate, con lamiera su parte della parete esposta a sud, infissi al piano terra prevalentemente in metallo ed al piano primo in legno (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.9, n.10, n.19, n.32 e n.33).

In prossimità dell'edificio è posta una linea aerea dell'energia elettrica (allegato 1: foto n.34).

Le finiture interne del magazzino (ex bar-trattoria) posto al piano terra, presentano pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte con rivestimento in plastica deteriorato e pericolante, locali in parte con pavimentazione rimossa ed in parte con pavimentazione in marmo, rivestimento in ceramica nella cucina e nel servizio igienico, quest'ultimo con accesso esterno dal portico (allegato 1: foto n.4 e da n.11 a n.18). Presenti lesioni sulla parete tra dispensa e sottoscala e tra cucina e dispensa (allegato 1: foto n.14 e n.15).

Tale unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrosanitario con scaldabagno per la produzione di acqua calda posto nella ex cucina (allegato 1: foto da n.16).

Utenze non attive alla data del sopralluogo, per cui non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti, vetusti e da anni non utilizzati, presumibilmente non funzionanti.

Le finiture interne dell'unità abitativa sono datate con pavimenti in marmo, rivestimento del bagno in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Le scale interne esclusive, che collegano l'ingresso a comune con l'unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra ed il piano primo dell'abitazione, presentano pedata rivestita in marmo (allegato 1: foto da n.19 a n.30).

La terrazza presenta pavimentazione in cemento con sovrastante applicazione di vernice di protezione, applicata in parte anche ai muretti della terrazza, con parti deteriorate (allegato 1: foto n.31, n.32 e n.33).

L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrosanitario, presente scaldabagno elettrico posto nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria (allegato 1: foto n.29).

Tale unità è priva di impianto di riscaldamento, sono presenti attacchi per corpi scaldanti (allegato 1: foto n.24).

Nel vano cucina non risultano presenti scarichi ed attacchi a vista (allegato 1: foto n.30).

Utenze non attive alla data del sopralluogo, per cui non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti, vetusti e da anni non utilizzati, presumibilmente non funzionanti.

Edificio elevato su un piano fuori terra, con tipologia isolata a pianta articolata, ad altezze diverse, con struttura portante in muratura in parte crollata, copertura sia ad unica falda che a due falde, in parte crollata, con solai in legno e manto in metallo con porzioni in eternit (allegato 1: foto n.5, n.6, n.7, n.8 e da n.35 a n.41).

L'edificio è composto catastalmente da un'unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano terra, accessibile da corte comune con le unità immobiliari di cui sopra.

Le finiture esterne presentano pareti intonacate e tinteggiate ma anche parti prive di intonaco, infissi ove presenti in metallo o in legno.

Alla data del sopralluogo l'edificio risulta in parte crollato con porzioni in condizioni precarie (allegato 1: foto n.5, n.6, n.7, n.8, n.35, n.36, n. 38 e n.40).

Le finiture interne risultano prive di pavimentazione, presenti pareti con lesioni e cedimenti e con parti mancanti di intonaco. Edificio privo di impianti, al sopralluogo è presente un pozzo all'interno del locale prospiciente il lato dell'edificio elevato su due piani fuori terra (allegato 1: foto n.37, n. 38, n.39 e n.41).

Per tale edificio si rimanda a quanto indicato nel paragrafo "SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA"

La corte comune, al sopralluogo, risulta prevalentemente coperta da vegetazione spontanea, recinzione ove presente realizzata con rete e cancello in ferro (allegato1: foto n.42).

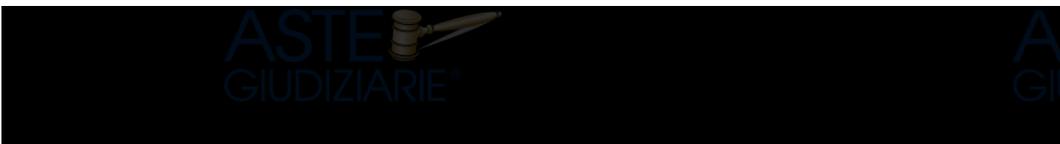
Stato di manutenzione e disponibilità dei beni

I beni di cui sopra risultano non utilizzati da anni, l'edificio elevato su due piani fuori terra è in scadente stato di manutenzione, mentre l'edificio elevato su un piano fuori terra è in pessimo stato di manutenzione, con parti crollate.

Alla data del sopralluogo i beni risultano liberi da persone ed occupati da macerie, mobili, automobile, elettrodomestici, rottami e materiali vari relativi anche all' ex-attività di bar-trattoria.

Identificazione catastale

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Alia



e sono geometricamente rappresentate nel **Foglio di Mappa 30 dalla particella 495** (allegato 2.1) dai seguenti subalterni:

- **subalterno 3**, Strada Statale 121 Catanese, piano T, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 4, consistenza mq 126, superficie catastale totale mq 148, rendita catastale € 136,65, in seguito alla Variazione

del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2.2). La planimetria catastale ultima in atti, del 16/11/1990 (allegato 2.3), non corrisponde allo stato dei luoghi in particolare per modifiche interne, di prospetto e per diversa consistenza.

Pertanto, dovrà essere presentata pratica catastale per aggiornamento della planimetria catastale all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio;

- **subalterno 4**, Strada Statale 121 Catanese, piano 1, categoria A/3 (*abitazione di tipo economico*), classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 80, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 59, rendita catastale € 216,91, in seguito alla Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2. 4).

La planimetria catastale ultima in atti, del 16/11/1990 (allegato 2.5), non corrisponde allo stato dei luoghi in particolare presenta modifiche interne, di prospetto, una maggiore superficie catastale e non rappresentato il piano terra con la scala esclusiva.

Pertanto, dovrà essere presentata pratica catastale per aggiornamento planimetria catastale all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio;

- **subalterno 5**, Strada Statale 121 Catanese, piano T, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 4, consistenza mq 95, superficie catastale totale mq 111, rendita catastale € 103,03, in seguito alla Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2.6).

La planimetria catastale ultima in atti, del 16/11/1990 (allegato 2.7), non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare presenta una diversa conformazione, diversa distribuzione interna e modifiche di prospetto.

Al sopralluogo, risultano crollate la parte laterale prospiciente l’edificio elevato su due piani fuori terra e la parte tergale.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, come meglio descritto nel relativo paragrafo a cui si rimanda, tale edificio dovrà essere demolito.

Pertanto all' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio, dovrà essere presentato relativo aggiornamento catastale al Catasto Terreni dell'intera particella ed al Catasto Fabbricati.

Confini:

- *magazzino (sub.3)*: corte a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini;
- *abitazione (sub.4)*: corte a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini;
- *magazzino (sub.5)*: corte a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini;
- *confini particella n.495*: Strada Statale 121 Catanese, particella 76, particella 691, salvo se altri o migliori confini.

L'area su cui insistono i beni immobili con le pertinenze è al Catasto Terreni del Comune di Alia rappresentata nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 495, qualità Ente Urbano, superficie mq 3000, in seguito al Tipo Mappale del 27/07/1990 Pratica n.22550 in atti dal 16/01/2001 T.M.2881/90 (n.2881.1/1990) (allegato 2.8).

Beni comuni non censibili (BCNC)

All' Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Alia i beni comuni non censibili (BCNC) sono rappresentati nell'elaborato planimetrico del 16/11/1990 **nel Foglio di Mappa 30 particella 495** dai seguenti subalterni (allegato 2.9):

- **subalterno 1**, Bene comune non censibile (corte) comune ai subalterni 3, 4 e 5;
- **subalterno 2**, Bene comune non censibile (accesso) comune ai subalterni 3 e 4.

Titolo di proprietà e provenienza

[REDACTED]

proprietà in seguito al Verbale di Assemblea modifica statuto, mutamento di denominazione o ragione sociale, rogato Raffaella Rappa, notaio in Castelfiorentino, del 08 gennaio 2020 repertorio n.39, raccolta n.27, registrato a Firenze in data 09 gennaio 2020 al n.863, serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 febbraio 2020, Registro Particolare 5570, Registro Generale 8658 (allegati 3.1 e 7.1).

Con tale atto la società [REDACTED] ha cambiato denominazione in società [REDACTED]

Per la continuità storica si precisa che:

- Alla società [REDACTED] i beni erano pervenuti con Verbale di Assemblea di s.r.l., conferimento in società, rogato Stefano Puglisi, notaio in Marineo, del 05 settembre 2017 repertorio n.3264, raccolta n.2419, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio provinciale- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 settembre 2017, Registro Particolare 28046, Registro Generale 36224 (allegati 3.2 e 7.1).

- La società [REDACTED] ra stata costituita con atto rogato Stefano Puglisi, notaio in Marineo, in data 27 luglio 2017, repertorio n. 3.191, raccolta n. 2.366 (allegato 3.3).

- Alla sig.ra [REDACTED] i beni erano pervenuti con atto di compravendita rogato Letizia Torretta fu Gregorio, notaio in Vallelunga, del 29 giugno 1994, repertorio n.28854, raccolta n.11009, registrato a Caltanissetta il 15 luglio 1994 al N. 1509 serie IV e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Provinciale- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 luglio 1994, Registro Particolare 20827, Registro Generale 28522 (allegati 3.4 e 7.1).

Situazione urbanistico-edilizia

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, approvato dall'Assessore Regionale del Territorio e dell'Ambiente con Decreto n.1431/1991, l'area su cui insistono i beni immobili in oggetto è classificata in "zona E1: Verde Agricola", di cui all' art.22 delle Norme di Attuazione (allegati 4.1 e 4.2), soggetta a vincolo paesaggistico per la tutela delle bellezze naturali e panoramiche, istituito in data 21/12/1987 (allegato 4.3); si precisa che il Piano Paesaggistico della Provincia di Palermo è in " fase di concertazione".

Dalla documentazione ricevuta, tramite AR dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alia, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inviata con modalità telematica dalla sottoscritta, ed alla consultazione di altra documentazione effettuata in presenza presso il Comune di Alia, per i beni in oggetto risultano i seguenti titoli edilizi e pratiche presentate:

- Nulla Osta protocollo n.3253, pratica 6/1970 rilasciato dal Sindaco del Comune di Alia in data 02 ottobre 1970 per "*costruire uno stabile da adibire a bar trattoria*" (allegati 5.1, 5.1.1 e 5.1.2).
- Variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia n.6 del 1970, di cui sopra, rilasciata dal Sindaco del Comune di Alia in data 12 luglio 1971 protocollo n. 2361, per "*il progetto di costruzione del locale da adibire a bar trattoria con sovrastante abitazione*" (allegati 5.2, 5.2.1 e 5.2.2).
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Alia in data 16 luglio 1971, pratica n.6 anno 1970 (allegato 5.3).
- Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 presentata al Comune di Alia in data 01 ottobre 1986 Prot. N.8576 Pratica n.580/86, per opere "*in difformità alla licenza edilizia o concessione*" (allegato 5.4).

A tale domanda sono seguite: Comunicazione del Comune di Alia per documentazione integrativa in data 02 febbraio 1990 protocollo n.11159 (allegato 5.4.1) e successiva Comunicazione del Comune di Alia di sollecito prot. 4541 (allegato 5.4.2) e Comunicazione in data 02 dicembre 1996 prot. n. 18517 per pagamento oneri concessori non versati ed integrazione

pratica “con la documentazione ancora mancante e richiesta con precedente nota” (allegato 5.4.3).

Ad oggi il condono non risulta integrato e non definito.

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA tardiva presentata al Comune di Alia, in data 25 agosto 2017 protocollo n. 11437 relativa al magazzino identificato dal sub.3 consistenti in “*Variazione della destinazione d’uso da bar-trattoria a magazzino senza esecuzione di lavori edili*” (allegato 5.5).

- Richiesta di Permesso di Costruire al Comune di Alia in data 21 settembre 2017 protocollo 12793 per “*Ristrutturazione di un immobile da adibire a struttura residenziale per anziani non autosufficienti*”, relativa ai beni immobili in oggetto (allegato 5.6), a cui non è seguita nessuna risposta da parte del Comune.

La sottoscritta per posta elettronica certificata ha richiesto chiarimenti all’ufficio competente del Comune di Alia, in merito alle pratiche edilizie di cui sopra ed alle Leggi Regionali n.16 del 10 agosto 2016 e s.m.i e n.27 del 18 novembre 2024, in data 29 novembre 2024 con protocollo n. 18651 (allegato 6.1), a cui sono seguite le risposte da parte del tecnico del Comune di Alia in data 22 gennaio 2025 protocollo di partenza n. 975/2025 (allegato 6.1.1) ed in data 27 gennaio 2025 protocollo di partenza n.1203/2025 (allegato 6.1.2).

In seguito a tali risposte la sottoscritta ha inviata per posta elettronica certificata in data 28 gennaio 2025 protocollata con il n. 1268 (allegato 6.2), ulteriore richiesta di chiarimenti, in particolare ed in modo univoco ha richiesto “a quale/i unità immobiliare/i e subalterno/i della particella 495 del Foglio di Mappa 30 si riferisce la Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 01 ottobre 1986 Prot.N.8576 Pratica n.580/86, da definirsi ai fini del rilascio”. A tale richiesta è stata inviata risposta da parte del tecnico del Comune di Alia, in data 29 gennaio 2025

protocollo di partenza n.1346/2025, chiarendo che la domanda di sanatoria di cui sopra si riferisce *“all’immobile identificato catastalmente al foglio di mappa n.30 particella 495 sub 3 e 4”* (allegato 6.2.1).

Pertanto, ai fini della definizione del condono edilizio, relativo ai subalterni 3 (magazzino, ex bar trattoria) e 4 (abitazione) dovrà essere effettuato quanto richiesto dal Comune nelle comunicazioni del 02 febbraio 1990 protocollo 11159 (allegato 5.4.1) e del 02 dicembre 1996 protocollo 18517 (allegato 5.4.3), oltre a quanto altro eventualmente necessario, previo richiesta ed ottenimento del parere favorevole da parte della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali per il vincolo paesaggistico istituito dopo la realizzazione delle opere in difformità dal titolo edilizio e la presentazione della stessa domanda di condono, parere necessario come anche indicato nelle risposte ai chiarimenti richiesti dalla sottoscritta all’ufficio tecnico del Comune (allegati 6.1.1 e 6.1.2).

L’edificio elevato su un piano fuori terra, identificato catastalmente al foglio di mappa n. 30 particella 495 sub. 5, non risulta oggetto della domanda di sanatoria di cui sopra relativa ai subalterni 3 e 4 della particella 495 del foglio di mappa n.30, come indicato nella risposta del 29 gennaio 2025 protocollo di partenza n.1346/2025 (allegato 6.2.1).

Dalla documentazione acquisita presso l'Istituto Geografico Militare di Firenze e precisamente nel fotogramma “1968-5000-259-X-193-9051, Foto Aerea: File PDF a 2400 DPI Autenticato” relativo al volo aereo eseguito in data 21/06/1968 sul Comune di ALIA, l’edificio identificato dal sub. 5 non risulta presente (allegato 5.7).

Pertanto, tale edificio risulta costruito in data posteriore al 01/09/1967 (data in cui vige l'obbligo della licenza edilizia per le costruzioni su tutto il territorio comunale), in assenza di titolo abilitativo edilizio e ad oggi non ricorrono le condizioni legittimanti la presentazione di sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985 s.m.i. e delle Leggi Regionali n.16/2015 s.m.i. e n.27/2024, quest’ultima legge ha recepito l’articolo 36 *“Accertamento di*

conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità” del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in base al quale non può essere verificata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, richiesta dalla normativa sopracitata, non rispettando le norme previste sia per la zona E1 “Verde Agricola” sia per le aree soggette a vincolo paesaggistico, in cui l’edificio ricade.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia si dovrà procedere alla demolizione con smaltimento del materiale di risulta in discarica autorizzata. L’espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni, di oneri determinati dagli stessi enti interessati e dei diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alla demolizione, sommariamente stimati in circa **€ 15.000,00 (Euro quindicimila/00)**.

Consistenza

In considerazione di tutto quanto sopra esposto la consistenza dei beni è così costituita:

Edificio elevato su due piani fuori terra composto da:

- Unità immobiliare ad uso magazzino (ex bar trattoria) posta al piano terra, con annessa porzione di portico, avente accesso da corte a comune sia tramite successiva porzione di portico esclusivo che tramite la restante porzione di portico e successivo ingresso comuni con l’unità abitativa, di cui sotto.

Tale unità, della superficie lorda di circa mq 143, è composta da magazzino (ex bar trattoria), ex cucina, dispensa, sottoscala, antiwc e servizio igienico aventi accesso esterno tramite la porzione del portico esclusiva della superficie di circa mq 89.

Tale unità immobiliare è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 30 dalla particella 495 sub. 3**.

- Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo, con accesso da corte comune, tramite porzione di portico ed ingresso al piano terra, a comune con l'unità immobiliare ad uso magazzino di cui sopra e successiva scala esclusiva dal piano terra al piano primo.

L'abitazione, della superficie lorda di circa mq 73, è composta al piano terra da scala esclusiva per accedere al piano primo composto da disimpegno, bagno, tre vani, soprascala per accedere alla soffitta, oltre a terrazzo della superficie di circa mq 169. Si precisa che alla data del sopralluogo non presenti scarichi a vista per eventuale vano cucina.

Tale unità immobiliare è identificata catastalmente **nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 495 sub. 4**, ed è dotata di Attestato di Certificazione Energetica, Edificio in classe "G", del 08 agosto 2017 (allegato 5.8), allegato al Verbale di Assemblea di s.r.l. del 05/09/2017 rogato notaio Stefano Puglisi, rep.3264/2419 (allegato 3.2).

La consistenza dell'unità immobiliare posta nell'edificio elevato su un piano fuori terra ad uso magazzino non viene descritta considerando che ai fini della conformità urbanistico-edilizia tale edificio deve essere demolito come meglio indicato al relativo paragrafo a cui si rimanda.

Corte pertinenziale comune ai beni in oggetto, identificata catastalmente **nel Foglio di Mappa 30 dalla particella 495 sub.1**, della superficie catastale di circa mq 2.758, comprensiva dell'area occupata dall'edificio elevato su un piano fuori terra da demolire.

Criteri di stima per la valutazione

La stima dei beni è stata determinata con il criterio del più probabile valore di mercato ed il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei prezzi di mercato per immobili simili ricadenti nella stessa zona, utilizzando come parametro la superficie lorda ed applicando a questa i coefficienti di ragguaglio per determinare la superficie commerciale.

La superficie lorda, espressa in metro quadrato (mq), è calcolata a lordo

delle pareti perimetrali, delle pareti interne, computate per metà le pareti a comune tra unità immobiliari, mentre la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni all'unità immobiliare, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie commerciale indicata è da considerarsi meramente funzionale alla determinazione del valore dell'immobile che, pur essendo ottenuto dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario al mq, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Il più probabile valore di mercato così determinato è decurtato dal costo sommariamente stimato per gli adempimenti relativi alla conformità urbanistico-edilizia e catastale oltre ai costi per la demolizione.

La superficie del terreno occupata dall'edificio elevato su un piano fuori terra, che ai fini della conformità urbanistico-edilizia deve essere demolito come meglio riportato nel relativo paragrafo, ai fini della valutazione si ritiene di valutarla come corte pertinenziale.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando:

- che, l'attuale mercato immobiliare nella zona in oggetto registra una contrazione delle transazioni ed una dilazione dei tempi di vendita degli immobili in genere;
- che, per gli adempimenti necessari ai fini della conformità catastale ed urbanistico-edilizia, oltre alle opere demolizione è stimato sommariamente un costo di circa **€ 15.000,00 (Euro quindicimila/00)**;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato immobiliare nella zona in oggetto per beni simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, dei valori reperiti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dei dati del Borsino Immobiliare, degli annunci immobiliari ricevuti dai siti telematici specifici, si ritiene di stimare i beni in oggetto, per un valore al metro quadrato

(mq) di superficie commerciale, calcolata applicando alla superficie lorda i coefficienti di ragguglio sotto indicati. Il valore al mq è comprensivo dei beni a comune eccetto la corte pertinenziale che viene valutata separatamente considerando la sua superficie, determinando quanto sotto indicato:

<u>Edificio elevato su due piani fuori terra</u>			
- Unità immobiliare identificata nel F.M. 30 p.IIa 495 sub. 3 -			
destinazione d'uso	superficie esterna lorda (mq)	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale (mq)
Magazzino	mq circa 143	0,50	(143 x 0,50) = mq 71,50
Portico esclusivo	mq circa 89	0,35	(89 x 0,35) = mq 31,15
Totale superficie commerciale			mq 102,65
Superficie commerciale (mq)		valore €/mq	valore totale (Euro)
U.I. sub.3 mq 102,65		€/mq 400,00	€ 41.060,00
Arrotondamento per difetto ad			€ 41.000,00
in lettere (Euro quarantunmila/00)			

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 30 p.IIa 495 sub. 4 -			
destinazione d'uso	superficie esterna lorda (mq)	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale (mq)
Abitazione	mq circa 73	1,00	(73 x 1,00) = mq 73,00
Terrazza	mq circa 25 mq circa 144	0,30 0,10	(25 x 0,30) = mq 7,5 (144 x 0,10) = mq 14,40
Totale superficie commerciale			mq 94,90
Superficie commerciale (mq)		valore €/mq	valore totale
U.I. sub. 4 mq 94,90		€/mq 400,00	€ 37.960,00
Arrotondamento per eccesso ad			€ 38.000,00
in lettere (Euro trentottomila/00)			

- Bene comune non censibile identificato nel F.M. 30 p.IIa 495 subalterno 1 -			
destinazione d'uso	superficie esterna lorda (mq)	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale (mq)
Corte	mq circa 2.758	0,02	(2.758x0,02) =mq 55,16
Totale superficie commerciale			mq 55,16
Superficie commerciale (mq)		valore €/mq	valore totale (Euro)
Corte mq 55,16		€/mq 400,00	€ 22.064,00
Arrotondamento per difetto ad			€ 22.000,00
in lettere (Euro ventiduemila/00)			

Valore totale di mercato dell'edificio: € (41.000,00 + 38.000,00 + 22.000,00) = € 101.000,00
in lettere (Euro centummila/00)

Il più probabile valore di mercato dell'edificio è stimato in **€ 101.000,00 (Euro centummila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale oltre ai costi di demolizione stimati sommariamente in circa **€ 15.000,00**, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 86.000,00 (Euro ottantaseimila/00)**.

Valore a base d'asta

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si deve tener conto di alcuni fattori che potrebbero influire negativamente sulla sua appetibilità e quindi non suscitare alcun interesse in possibili acquirenti come ad esempio il pagamento del prezzo in tempi immediati, nonché la circostanza che la vendita sia da considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Si ritiene, di individuare il valore a base d'asta applicando una riduzione del 10% sul valore di mercato decurtato dai costi per la regolarizzazione

urbanistico-edilizia, catastale e per la demolizione, come sopra indicato.
Pertanto, l'edificio elevato su due piani fuori terra viene stimato per un
valore a base d'asta di € 77.400,00 arrotondato per difetto ad **€ 77.000,00**
(Euro settantasettemila/00).

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n.18
pagine, n.7 allegati compresa la documentazione fotografica composta da
n.42 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione
del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 18 marzo 2025

Il C.T.U

(Arch. Mara Magnani)

- **Allegato 1:** Documentazione fotografica composta da n. 42 fotografie

- **Allegato 2:** Documentazione catastale

2.1 - Estratto Foglio di Mappa 30 particella 495

2.2 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.30 p.IIa 495 sub. 3

2.3 - Planimetria catastale del 16/11/1990 (sub.3)

2.4 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 30 p.IIa 495 sub. 4

2.5 - Planimetria catastale del 16/11/1990 (sub.4)

2.6 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.30 p.IIa 495 sub. 5

2.7 - Planimetria catastale del 16/11/1990 (sub.5)

2.8 - Visura storica Catasto Terreni F.M.30 p.IIa 495

2.9 - Elaborato planimetrico del 16/11/1990 ed elenco subalterni F.M. 30
p.IIa 495

- **Allegato 3:** Atti di provenienza

3.1 - Verbale di assemblea modifica statuto, del 08/01/2020 rogato notaio Raffaella Rappa rep.39/27

3.2 - Verbale di assemblea di s.r.l., del 05/09/2017 rogato notaio Stefano Puglisi, rep. 3264/2419 (Estratto)

3.3 - Atto del 27/07/2017 rogato Stefano Puglisi, rep. 3.191/ 2.366

3.4 - Atto di compravendita del 29/06/1994, rogato notaio Letizia Torretta, rep. n.28854

- **Allegato 4:** Estratti strumenti urbanistici vigenti

4.1 - Estratto Piano Regolatore Generale

4.2 - Estratto Norme di Attuazione

4.3 - Estratto Tavola Vincolo Paesaggistico

- **Allegato 5:** Documentazione edilizia

5.1 - Nulla Osta Prot. N.3253 del 02/10/1970, Pratica 6/1970

5.1.1 - Relazione Tecnica

5.1.2 - Tavola progetto

5.2 - Variante in corso d'opera del 12/07/1971 Prot. N.2361

5.2.1- Relazione Tecnica

5.2.2 - Tavola progetto originario- variante

5.3 - Certificato di abitabilità del 16/07/1971, Pratica n.6 anno 1970

5.4 - Domanda di Sanatoria presentata in data 01/10/1986 Prot. N. 8576, Pratica N. 580/86

5.4.1 - Comunicazione del Comune in data 02/02/1990 Prot. N.11159;

5.4.2 - Comunicazione del Comune Prot. N. 4541

5.4.3 - Comunicazione del Comune in data 02/12/1996 Prot. N.18517

5.5 - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata presentata in data 27/08/2017 Prot. N.11437

5.6 - Richiesta di Permesso di Costruire in data 21/09/ 2017 Prot. N.12793

5.7 - Estratto fotogramma 1968-5000-259-X-193-9051, foto aerea, file PDF 2400 DPI autenticato, fonte IGM di Firenze

5.8 - Attestato di Certificazione Energetica abitazione (subalterno 4) del 08/08/2017, allegato al Verbale di Assemblea di s.r.l. del 05/09/2017 rogato notaio Stefano Puglisi, rep.3264/2419

- **Allegato 6:** Richiesta chiarimenti al Comune di Alia e relative risposte

6.1 - Richiesta Chiarimenti del 29/11/2024 prot.n. 18651

6.1.1- Risposta del 22/01/2025 prot. di partenza n.975/2025

6.1.2 - Risposta del 27/01/2025 prot. di partenza n.1203/2025

6.2 - Richiesta Chiarimenti del 28/01/2025 prot.n. 1268

6.2.1- Risposta del 29/01/2025 prot. di partenza n.1346/2025

- **Allegato 7:** Ispezione e Trascrizione sentenza di liquidazione giudiziale

7.1 - Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile del 12/02/2024

7.2 - Trascrizione sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo, del 17/04/2024 al n. 19059 di registro particolare