

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI**

**CONCORDATO PREVENTIVO N.
1/2021 xxx IN LIQUIDAZIONE**

GIUDICE: DR. GIULIO CORSINI

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. PAOLO SBACCHI
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: AVV. GIOVANNI MAGGIALETTI**

**AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA
RELATIVA AL LOTTO 5 A SEGUITO DEL
FRAZIONAMENTO DELLA P.LLA 5724 NELLE P.LLE 6820
(Cabina elettrica, Lotto 7) E 6821 (Terreno)
Terreni siti in Palermo distinti al C.T. al foglio 47,
p.lle 6821 (ex 5724 frazionata), 5774 e 5776**

Il Consulente stimatore

Ing. Maurizio Sulli

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2021

SOCIETA': xxx IN LIQUIDAZIONE GIUDICE:

DR. GIULIO CORSINI

* * *

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 5 - AGGIORNAMENTO

1. CONFERIMENTO INCARICO.....	2
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE AGGIORNATA DEI TERRENI.....	3
3. SITUAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.....	10
4. PROVENIENZA DEI TERRENI.....	11
5. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI TERRENI.....	12
6. CONCLUSIONI.....	14
ELENCO ALLEGATI.....	15

* * *

1. CONFERIMENTO INCARICO

Con provvedimento del 17/10/2024 il G.D., Dr. Giulio Corsini, vista l'istanza n. 91 del 25/09/2024 del Liquidatore Giudiziale, Avv. Giovanni Maggialelli, con la quale è stato richiesto:

- a) *l'autonomo accatastamento e la conseguente stima della cabina elettrica (con la sua corte pertinenziale ed il piccolo manufatto adiacente, il tutto per complessivi 74 mq);*
- b) *la separazione delle porzioni di terreno occupate da stradelle e piazzole di manovra o annesse ad altra particella non oggetto della presente procedura (v. Allegato 4 e Fig. 3, zone campite in rosso (mq 370) ed in verde (mq 410), mediante frazionamento delle particelle 5724 e 5774, con il conseguente scorporo di una superficie complessiva (ricomprensente anche quella afferente alla cabina elettrica) pari complessivamente a 854 mq (mq 74 + mq 370 + mq 410) o in misura diversa ove operativamente necessario;*
- c) *la conferma all'uopo dell'esperto stimatore ing. Maurizio Sulli con studio in Palermo, via Sirio 7 ... autorizzandolo ad avvalersi della collaborazione del geom. Silvio Termini ... al fine di procedere ai superiori accatastamenti;*

visti i chiarimenti del Liquidatore Giudiziale forniti al G.D. con istanza n. 92 del 16/10/2024 nella quale viene, tra l'altro, fatto espresso riferimento alla nota p.e.c. del 3/9/2024 di E-Distribuzione S.p.A.¹ evidenziando che le attività di frazionamento ed autonomo accatastamento della cabina elettrica di cui viene chiesta l'autorizzazione permetteranno di *“alienare la predetta cabina a E-Distribuzione spa, recuperando le spese anticipate”*, ha così disposto **“valutati i chiarimenti forniti e condivise le considerazioni del liquidatore giudiziale, autorizza quanto indicato nell'istanza n. 91”**.

* * *

Considerato che l'Ausiliario autorizzato, Geom. S. Termini, ha comunicato di aver completato le attività tecniche di frazionamento / accatastamento di propria competenza (deposito del tipo di frazionamento al Comune di Palermo ed all'Agenzia del Territorio a seguito del rilascio da parte del Comune dell'attestazione di deposito del tipo di aggiornamento catastale ed autonomo accatastamento della cabina elettrica – v. Allegato 4.2) si procede con la redazione dell'aggiornamento della Relazione relativa al Lotto 5.

* * *

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE AGGIORNATA DEI TERRENI COSTITUENTI IL LOTTO 5

I terreni oggetto del presente elaborato, attualmente distinti al C.T. del Comune di Palermo (v. Allegati 3.1.1 e 3.1.2, Stralci fogli di mappa, Allegati 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3 – Visure al catasto terreni, nonché Fig. 1 e 2):

- al foglio 47, p.lla 6821(ex p.lla 5724), qualità limoneto, classe 3^a superficie catastale pari a 9.067 mq. Detta particella deriva dal tipo mappale del 12/05/2025, pratica n. PA0141342;
- al foglio 47, p.lla 5774, qualità pascolo, classe 2^a, superficie catastale pari a 1.142 mq;
- al foglio 47, p.lla 5776, qualità pascolo, classe 2^a, superficie catastale pari a 1.784 mq;

¹ Con nota p.e.c. del 3/9/2024 E-Distribuzione S.p.A. aveva, tra l'altro, manifestato la disponibilità all'acquisto del locale adibito a cabina elettrica *“previo frazionamento dell'immobile, e per un prezzo di acquisto che tenga conto della destinazione del bene ad un pubblico servizio”* (v. Allegato 6.3).

hanno una superficie catastale complessiva pari a **mq 11.993** (mq 9.067 + mq 1.142 + mq 1.784).

* * *

Le particelle 5774, 5776 e 6821 (ex p.lla 5724 frazionata nelle p.lle 6820 e 6821) nel loro insieme confinano con le p.lle 4395, 3488, 5722, 5725, 4393, 5667, 1972, 4983, 5762, 5574, 6820, nonché con via Belsito e con via G. Siciliano. La p.lla 6821 confina anche con Via Alla Falconara, viabilità pubblica dalla quale è separata per il tramite di un muro di recinzione.



Fig. 1: Immagine satellitare estratta da *Google Earth*

Dette particelle di terreno sono ubicate nel comune di Palermo ed in particolare nella località collinare di Baida e sono raggiungibili provenendo, ad esempio, da Viale Regione Siciliana percorrendo nell'ordine la Via Leonardo da Vinci in direzione di Via Castellana fino alla rotatoria che immette alla Via U.R. 3 e, quindi, a seguire la Via Tucci e la Via Alla Falconara fino nei pressi del civico n. 46. Giunti

in corrispondenza del civico n. 46 di Via Alla Falconara è quindi possibile raggiungere i terreni in argomento percorrendo la Via Bellavista e la Via Belsito, viabilità interne al residence “Falconarossa di Baida” (v. Fig. 1, Immagine satellitare estratta da Google Earth). Le particelle di terreno 6821 e 5574 sono anche raggiungibili provenendo sempre da Via Alla Falconara e percorrendo la Via G. Siciliano (prima traversa a destra che si incontra dopo l’accesso al residence “Falconara Rossa di Baida”).

Si dà altresì atto che è presente un cancello carrabile che permette l’accesso all’attuale p.lla 6821 e, per il tramite di una stradella sterrata che occupa una porzione di essa per circa 380 mq, alla cabina elettrica oggi censita in catasto al foglio 47, p.lla 6620 a seguito del frazionamento dell’originaria p.lla 5724 eseguito dall’ausiliario autorizzato, Geom. S. Termini (v. All. 2, Foto nn. 1-18).

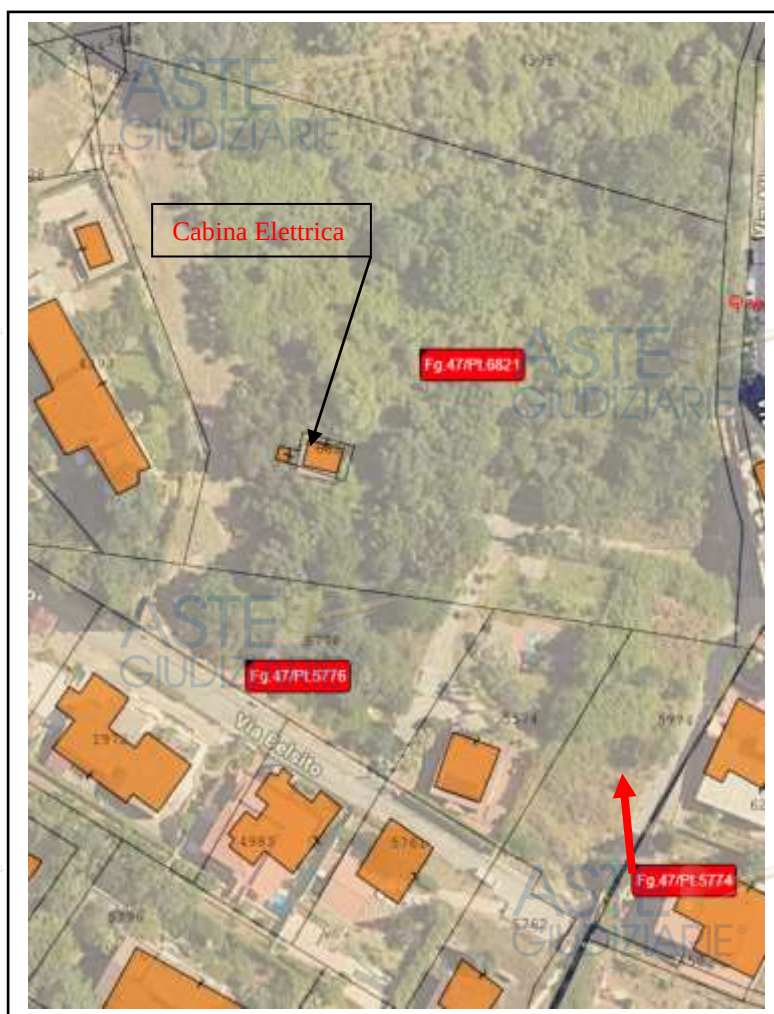


Fig. 2: Sovrapposizione catastale / satellitare (Fonte: www.formaps.it)

Le particelle di terreno costituenti il Lotto 5, come emerso in occasione del sopralluogo eseguito (v. Allegato 1), sono in parte prive di recinzioni, hanno giacitura disuniforme e, nello specifico, in parte pressoché pianeggiante ed in parte moderatamente acclive, non sono coltivate e sono interessate dalla presenza di vegetazione spontanea, peraltro, in alcuni casi piuttosto fitta. In parte della superficie dei terreni insistono alcuni alberi e/o arbusti (v. Allegato 2, Foto nn. 1-18).

* * *

Sulla scorta delle risultanze del sopralluogo del 31/05/2024 (v. Allegato 1), del rilievo celerimetrico eseguito dall'ausiliario autorizzato, Geom. S. Termini, della sua elaborazione / aggiornamento (v. Allegato 4.1), delle successive attività di frazionamento / accatastamento della cabina elettrica e relativa corte (v. Allegato 4.2) curate sempre dal Geom. S. Termini e delle informazioni assunte presso i pubblici uffici si dà atto che:

1. una porzione della p.lla 6821 (ex p.lla 5724 il cui frazionamento ha anche originato la p.lla 6820 dell'estensione catastale pari a 70 mq ove insiste la cabina elettrica PA-C n. 0752 con relativa corte recintata e quanto in essa si trova che costituisce il Lotto 7), è occupata dall'area di sedime di una stradella sterrata avente sviluppo complessivo pari a 380 mq circa.

Va segnalato che detta stradella consente, tra l'altro, l'accesso sia alla cabina elettrica insistente sull'attuale p.lla 6620 sia all'immobile insistente sulla p.lla 5574 (v. Allegato 4.1, nonché Fig. 3 ed Allegato 2, Foto nn. 4-13). Si segnala che nei pressi del cancello di accesso all'attuale p.lla 6821 è anche visibile un pozzetto di tipo fognario (v. Allegato 2, Foto n. 4);

2. una porzione dell'attuale p.lla 6821, risulta recintata, provvista di cancello carrabile ed annessa per circa 370 mq ad un lotto contiguo (p.lla 5574) che non è oggetto della presente procedura (v. Allegato 4.1, nonché Fig. 3, tratto in rosso ed Allegato 2, Foto n. 5, zona ove è presente un cancello carrabile).

Va segnalato che sarà onere del futuro aggiudicatario intraprendere in autonomia ogni azione legale / giudiziaria tendente all'eventuale restituzione di detta porzione di terreno (v. Allegato 4.1, nonché Fig. 3, tratto in rosso) allo stato annessa di fatto alla p.lla 5574 con la conseguente alea legata anche ad una eventuale perdita di detta superficie, a titolo esemplificativo, per intervenuto usucapione, sua declaratoria, etc.. In quest'ottica ed in via prudenziale ai fini della stima si farà riferimento alla sola superficie disponibile e fruibile della

p.lla 6821 con l'esclusione della superficie di fatto annessa alla p.lla 5574.

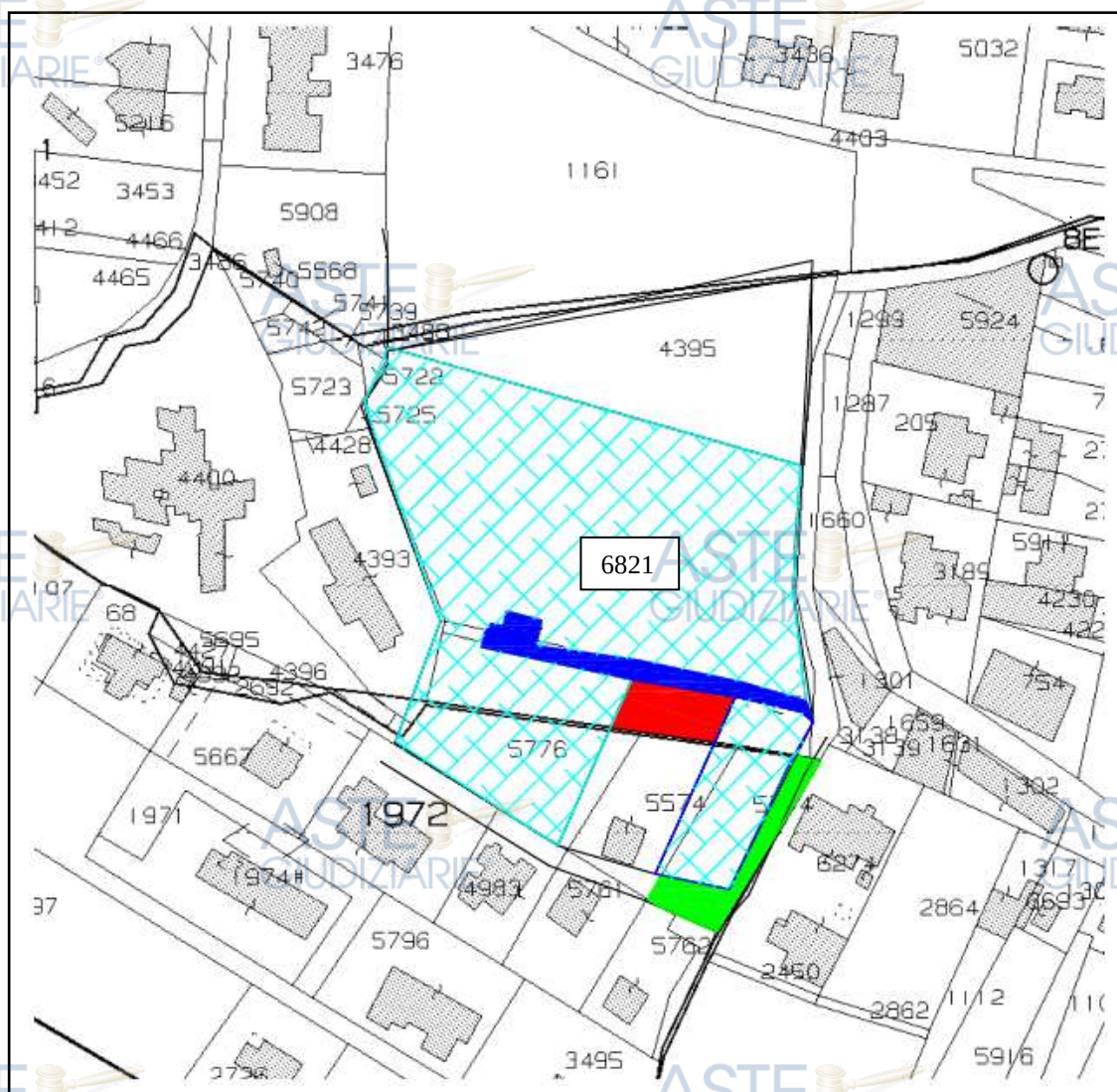
Si aggiunge nel contempo che l'ausiliario autorizzato, Geom. Silvio Termini, non ha potuto procedere con la separazione della superficie di fatto annessa alla p.lla 5574 atteso che a seguito di approfondimenti tecnici ed interlocuzione da parte dell'Ausiliario con l'Ufficio del Comune di Palermo preposto alla trattazione / ricevimento / rilascio di attestazioni di deposito dei tipi di frazionamento è emerso che detta attività oltre a comportare delle lungaggini burocratiche non permetteva di escludere totalmente che il Settore preposto del Comune di Palermo piuttosto che rilasciare l'attestazione al deposito del tipo di aggiornamento catastale (ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001), avesse ritenuto di chiedere chiarimenti nella fase preposta all'approvazione del frazionamento in ordine alla regolarità o meno della costruzione insistente su una parte della p.lla 5574 (di proprietà di soggetti estranei alla presente procedura) ovvero avesse ritenuto di dover avviare un procedimento teso ad accertare la sussistenza o meno di un'eventuale lottizzazione abusiva (riferimento art. 30, comma 1 del DPR n. 380/2001)

3. una porzione della p.lla 5774 è occupata in punto di fatto da viabilità e/o da piazzola di manovra per 410 mq circa ((v. All. 4, Fig. 3, tratto in verde ed Allegato 2, Foto nn. 1-2).

Va pertanto segnalato al futuro aggiudicatario che trattandosi di viabilità o di piazzola di manovra che consentono in punto di fatto l'accesso ad unità immobiliari distinte rispetto a quella oggetto del presente elaborato a seguito del trasferimento immobiliare dovrà esserne mantenuta la destinazione e consentito l'utilizzo / fruizione indisturbata da parte di soggetti terzi. Pertanto, la superficie della p.lla 5774 campita in verde (v. Allegato 4.1 e Fig. 3) è di fatto indisponibile ad un uso privato e deve essere considerata gravata da perenne servitù di passaggio (a piedi e con mezzi meccanici) *uti cives*. In quest'ottica ed in via prudenziale ai fini della stima si farà riferimento alla sola superficie disponibile e fruibile della p.lla 5774 con l'esclusione delle superfici costituenti viabilità fruibile *uti cives* in punto di fatto.

Si aggiunge nel contempo che l'ausiliario autorizzato, Geom. Silvio Termini, non ha potuto procedere a mezzo di frazionamento con la separazione delle superfici occupate da viabilità / piazzola di manovra dalla p.lla 5774 atteso che a seguito di approfondimenti tecnici ed interlocuzione da parte dell'Ausiliario con l'Ufficio del Comune di Palermo preposto alla trattazione / ricevimento /

* * *



* * *

Infine e con specifico riferimento alla questione afferente alla stradella sterrata che insiste su porzione della p.lla 6821 per un'estensione pari a 380 mq circa si segnala per completezza di trattazione che dall'esame dell'ispezione ipotecaria per immobile eseguita con riferimento alla p.lla di terreno 5724 (v. Allegato 7) non è emersa la trascrizione di un'eventuale titolo attestante la costituzione di un diritto di passaggio (a piedi o con mezzi meccanici) sulla stradella rinvenuta *in situ* che, si ribadisce, consente, di fatto, l'accesso alla cabina Enel ed all'immobile insistente sulla p.lla 5574 (v. Allegato 2, Foto nn. 3-8), evidenziando prudenzialmente, salvo diverso parere del Giudice, del Commissario Giudiziale e del Liquidatore Giudiziale, che nel decreto di trasferimento dovrà essere espressamente segnalato che in una porzione di stradella di 380 mq circa (v. Allegato 4.1, relazione esplicativa del rilievo celerimetrico) il futuro acquirente dovrà permettere il passaggio (a piedi o con mezzi meccanici) per l'accesso sia alla cabina Enel PA-C n. 0752 (che altrimenti risulterebbe interclusa) sia all'immobile insistente sulla p.lla 5574. Inoltre, per effetto della presenza di pozzetti di servizi a rete (fognatura) non si esclude la sussistenza di una servitù fognaria. Inoltre, per la presenza di una cabina elettrica insistente sull'attuale p.lla 6620 dovrà prudenzialmente darsi atto nel decreto di trasferimento anche della sussistenza di una servitù di elettrodotto e ciò alla luce di quanto comunicato da E-Distribuzione S.p.a. con p.e.c. del 3/9/2024 (*Cogliamo l'occasione per segnalare anche l'opportunità di procedere a contestuale regolarizzazione dei tracciati relativi alle linee elettriche collegate alla cabina elettrica e alla strada di accesso all'immobile, attraverso i quali la società esercita da oltre quarant'anni visibile servitù di elettrodotto e di passaggio sui fondi limitrofi al locale cabina*).

* * *

Sulla scorta delle risultanze del rilievo celerimetrico eseguito e dalle successive attività svolte dall'Ausiliario autorizzato, Geom. S. Termini (frazionamento catastale della p.lla 5724 nelle p.lle 6820 e **6821** ai fini dell'autonomo accatastamento della cabina Enel) è emerso che i terreni costituenti il **lotto 5** (p.lle 5776, 5774 ed attuale p.lla 6821) della superficie nominale catastale pari complessivamente a **11.993 mq** (mq 9.067 + mq 1.142 + mq 1.784) hanno in effetti una superficie reale pari a **11.265,71 mq** (11.335,71 mq – 70 mq) valutata al netto dell'area occupata dalla cabina elettrica e della corte

pertinenziale con quanto ivi insistente (v. fig. 3, parte tratteggiata in celeste e parti in blu, in rosso ed in verde) che, epurata dalle superfici evidenziate ai precedenti **punti 2-3**, si riduce in punto di fatto a **mq 10.485,71** (mq 11.335,71 – mq 370 – mq 410). Si precisa che detta superficie comprende l'area di sedime della stradella sterrata (mq 380) da cui si accede alla p.lla 6821, alla cabina Enel (p.lla 6820) ed all'immobile insistente sulla p.lla 5574.

* * *

3. SITUAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Sulla scorta di quanto già relazionato nei precedenti elaborati del 15/12/2021 e del 30/08/2024 si ribadisce che dall'esame della Perizia Giurata del 23/07/2021, cron. n. 9497/2021 – Ufficio del Giudice di Pace di Palermo risulta che le particelle 6821 (ex p.lla 5724 il cui frazionamento ha originato le attuali p.lle 6820 e 6821), 5774 e 5776 ricadono nella "Zona Territoriale Omogenea "E2" di cui alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo (Approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana e Delibera di presa d'atto n. 7/2004). Detta Z.T.O. comprende le *"Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo"* nella quale *"non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq. I progetti devono curare il rispetto della morfologia dell'ambiente e la rinaturalizzazione delle parti degradate ..."* (rif. Art. 18 della Norme tecniche di Attuazione).

* * *

Nel rinviare per quanto non espressamente richiamato alla prima citata Perizia Giurata nonché al certificato di destinazione urbanistica dell'8/6/2018, prot. n. 886555 consegnato dalla società xxx in liquidazione (v. Allegato 5) si segnala in ordine al regime vincolistico risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica prima richiamato che:

- le p.lle 5774 e 5776 rientrano all'interno della perimetrazione degli "Ambiti"

in zona E1, E2 e B.5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata approvata con D.C.C. n. 186 del 3/7/2003;

- la particella 5774 e la maggior parte della p.lla 5776 e la minima parte della particella 5724 (attuali p.lle 6820 e 6821 a seguito di frazionamento) ricadono all'interno del “vincolo idrogeologico” di cui al R.D.L. n. 3267 del 30/12/23, Tit. 1°, Cap. 1°, Art. 1;
- le particelle 5774 e 5776 e parte della particelle 5724 (attuali p.lle 6820 e 6821 a seguito di frazionamento) ricadono all'interno del “vincolo paesaggistico” di cui al D.L. 42/04, art. 136;
- le particelle 5774 e 5776 e parte della p.lla 5724 (attuali p.lle 6820 e 6821 a seguito di frazionamento) ricadono all'interno delle della “Fascia di rispetto aree boscate artificiali”, secondo lo studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR. 16/96; 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/2000;
- la particella 5724 (attuali p.lle 6820 e 6821 a seguito di frazionamento) rientra in parte in “Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti”;
- parte della particella 5724 (attuali p.lle 6820 e 6821 a seguito di frazionamento) è interessata dalla “Fascia di rispetto di 50 m dall'alveo dei corsi d'acqua interrati” e, vista la nota n. 207588 del 7/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, sussiste per essa il vincolo di inedificabilità assoluto, così come per “tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche”.

* * *

4. PROVENIENZA DEI TERRENI

I terreni oggetto della presente relazione di stima, secondo quanto espressamente risulta dalla Relazione Notarile del 25/11/2021 in atti, sono pervenuti alla xxx per atto di fusione (incorporazione della società xxx

S.r.l.” con sede in xxx) del 31/10/2018 (Rep. n. 52880, Racc. n. 16973), rogito in

Palermo dal Notaio Mario Marino di Carini (registrato a Palermo il 7/11/2018 al n. 13138 Serie 1T ed ivi trascritto ai nn. 42948/32504 in data 08/11/2018), v. Allegato 8.

Alla “xxx detti terreni erano pervenuti a seguito di atto di compravendita del 30/12/2003 (Rep. n. 38977) rogito in Palermo dal Notaio

Mario Marino di Carini (trascritto a Palermo ai nn. 905/734 in data 09/01/2004) da potere della signora xxx per la quota pari a 12/18 e dai signori xxx nato a xxx, xxx per la quota pari a 2/18 ciascuno.

* * *

Per ulteriori approfondimenti sulla storia del dominio o per quanto non espressamente richiamato si rinvia espressamente alla consultazione della Relazione Notarile del 25/11/2021, redatta dal Notaio, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

* * *

5. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI TERRENI

Per l'individuazione aggiornata del più probabile valore di mercato (V_m) dei terreni costituenti il **Lotto 5** si procederà alla relativa valutazione applicando, come è pressè corrente in casi analoghi, il criterio di stima sintetico comparativo.

I parametri di cui si terrà conto ai fini dell'applicazione del metodo sintetico comparativo sono la superficie reale fruibile risultante dal rilievo celerimetrico eseguito il 31/05/2024 (v. **Par. 3** per approfondimenti) ed il più probabile prezzo di mercato di terreni aventi caratteristiche intrinseche (giacitura del fondo, qualità colturale catastale, estensione, posizione rispetto alla viabilità principale ed a quella privata, specifica destinazione urbanistica, presenza o meno di coltivazioni, etc.) affini rispetto al lotto da stimare.

Il più probabile prezzo di mercato dei terreni costituenti il lotto di terreni in esame è stato estrapolato a partire da indagini di mercato effettuate attraverso la consultazione degli annunci di vendita disponibili on-line e consultando pubblicazioni e banche dati specifiche di settore (ad esempio il *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per la provincia di Palermo*, Edizioni Exeo, i valori unitari riportati nella banca dati dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria e nella banca dati dei valori fondiari elaborata a seguito di rilevazioni a livello nazionale curate dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA)).

Sulla scorta delle indagini di mercato complessivamente svolte e tenuto conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (esposizione, altitudine, ubicazione, collegamenti alla viabilità principale ed a quella interna al residence xxx ed intrinseche (giacitura dei terreni, estensione, stato di fatto, specifica destinazione urbanistica, possibilità potenziale di eventuale impianto di colture compatibile con la qualità colturale riportata in visura catastale, etc.) dei terreni costituenti il Lotto 5, il più probabile valore attuale di mercato applicabile si individua in €/mq 7,00.

Si precisa che limitatamente alla porzione di terreno di mq 380 (strada di accesso all'attuale p.lla 6021 nonché alla cabina ENEL insistente dell'attuale p.lla 6620 ed al fabbricato insistente sulla p.lla 5574), si considererà il 50% del valore medio di mercato prima indicato in €/mq 7,00 in quanto si tratta di una stradella:

- ove il futuro acquirente dovrà permettere il passaggio (a piedi o con mezzi meccanici) per l'accesso sia alla cabina Enel PA-C n. 0752 (che altrimenti risulterebbe interclusa) sia all'immobile insistente sulla p.lla 5574;
- nella quale sono presenti degli impianti (si riscontra, ad esempio, un pozzetto fognario, v. Allegato 2, Foto n. 4);

con conseguente limitazione d'uso e godimento, necessità di garantire il passaggio a soggetti terzi e, quindi, riduzione della sua appetibilità commerciale.

* * *

Inoltre, si fa presente che nell'ambito della presente procedura si è già proceduto al deposito al Comune di Palermo ed al catasto del frazionamento dell'originaria p.lla 5724 nelle particelle 6820 e 6821 unitamente all'accatastamento della cabina elettrica (v. Allegato 4.2) con costi a carico della procedura e ciò ai fini di un'eventuale vendita del locale adibito a cabina elettrica MT/bt con la relativa corte pertinenziale ad E-Distribuzione S.p.A., società che con nota del 3/9/2024 allegata all'integrazione depositata il 4/9/2024 ha manifestato un interesse all'acquisto.

* * *

Con tutte le precisazioni ed avvertenze esposte al presente paragrafo ed al **Par. 3**, il più probabile valore di mercato dei terreni costituenti il Lotto 5, facendo riferimento alle superfici reali fruibili (v. **Par. 3** per approfondimenti) risultanti dai rilievi ed alle attività tecniche effettuate dall'ausiliario autorizzato, Geom. S. Termini, si stima nell'importo pari a:

$$\text{mq } 10.105,71 \times \text{€/mq } 7,00 + \text{mq } 380 \times 0,50 \times \text{€/mq } 7,00 = \text{€ } 72.069,97$$

ed in c.t. in **€ 72.000,00**

* * *

6. CONCLUSIONI

Tenuto conto della trattazione svolta ai precedenti paragrafi, cui espressamente si rinvia per approfondimenti, in evasione al mandato di cui al provvedimento del G.D., Dr. Giulio Corsini, del 17/10/2024, preso atto dell'avvenuto deposito presso il Comune di Palermo e presso l'Agenzia del Territorio del tipo di frazionamento della p.lla 5724 nelle particelle 6820 (cabina elettrica, lotto 7 oggetto di separata relazione di stima) e 6821 e dell'autonomo accatastamento della cabina elettrica (foglio 47, p.lla 6820), lo scrivente C.T.U. fa conclusivamente presente, con tutte le precisazioni ed avvertenze riportate precedenti paragrafi, che il più probabile valore di mercato dei terreni costituenti il Lotto 5 (p.lle 5774, 5776 e 6021 del C.T., foglio 47 Comune di Palermo), facendo riferimento alle superfici reali fruibili (v. **Par. 3** per approfondimenti) risultanti dai rilievi ed alle attività tecniche effettuate dall'ausiliario autorizzato, Geom. S. Termini, è stato stimato nell'importo pari ad **€ 72.000,00**.

Palermo lì, 20 Maggio 2025

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1	Verbale di sopralluogo
Allegato 2	Documentazione fotografica
Allegati 3.1.1-2	Stralci fogli di mappa
Allegati 3.2.1-3	Visure catastali
Allegato 4.1	Relazione esplicativa delle risultanze del rilievo celerimetrico, aggiornamento Maggio 2025
Allegato 4.2	Relazione esplicativa dell'attività svolta dal Geom. S. Termini ed allegati
Allegato 5	Certificato di destinazione urbanistica agli atti
Allegato 6	Titolo di proprietà agli atti della procedura (Atto di fusione)
Allegato 7	Ispezione ipotecaria per immobile (p.lla 5724)

