

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE

G. D. DOTT. GIUSEPPE RINI

FALL. N. 109/2019

DELLA DITTA INDIVIDUALE

“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CURATORE: AVV. ALESSANDRA RAGO





TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE

G. D. DOTT. GIUSEPPE RINI

CURATORE: AVV. ALESSANDRA RAGO

FALL. N. 109/2019 DELLA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SULLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ACQUISITO ALL'ATTIVO

1. PREMESSA

Con il provvedimento reso in calce all'istanza del precedente Curatore, il Giudice Delegato al Fallimento ha autorizzato il Curatore a nominare lo scrivente per l'espletamento dell'incarico indicato finalizzato alla stima dei cespiti acquisiti all'attivo, previa verifica della loro regolarità edilizio-urbanistica.

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





2. BENI OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

I beni oggetto della presente sono quelli elencati nella relazione ipocatastale del 7 ottobre 2021, e segnatamente:

1. Lastrico solare in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27/A, piano quarto, catastato al N.C.E.U. foglio 11 p.lla 948 sub 11;
2. Appartamento in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27/A, piano secondo, catastato al N.C.E.U. foglio 11 p.lla 948 sub 8;
3. Appartamento in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27/A, piano terzo, catastato al N.C.E.U. foglio 11 p.lla 948 sub 10;
4. Appartamento in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27/A, piano primo, catastato al N.C.E.U. foglio 11 p.lla 948 sub 6;
5. Appartamento in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27/A, piano terra, catastato al N.C.E.U. foglio 11 p.lla 948 sub 5;
6. Locale di sgombero in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27/A, piano seminterrato, catastato al N.C.E.U. foglio 11 p.lla 948 sub 12;
7. Locale di sgombero in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27/A, piano seminterrato, catastato al N.C.E.U. foglio 11 p.lla 948 sub 13;
8. Locale di sgombero in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27/A, piano terra, catastato al N.C.E.U. foglio 11 p.lla 948 sub 4;
9. Appezzamento di terreno in Altofonte, esteso catastalmente are tre e centiare





sei, catastato al N.C.E.U. al foglio 11 p.lla 676;

10. Immobile in Altofonte, contrada Buttafuoco snc, piano terra e primo, catastato

al N.C.E.U. foglio 18 p.lla 443;



11. Locale di sgombero in Altofonte, via delle Scuole n. 12, piano terra e primo,

catastato al N.C.E.U. foglio 12 p.lla 22 sub 4;

12. Immobile in Altofonte, via Luigi Sturzo n. 2, piano secondo e terzo, catastato

al N.C.E.U. foglio 12 p.lla 22 sub 3;

13. Appezamento di terreno in Altofonte, esteso catastalmente

complessivamente are sei e centiare settantadue, catastato al N.C.E.U. al

foglio 18 p.lle 741 e 745;

14. Locale di sgombero in Ficarazzi, via Calabrese n. 81, piano seminterrato,

catastato al N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 2303 sub 55;





3. ACCERTAMENTI CATASTALI, SULLA PROVENIENZA E SULLA REGOLARITÀ

EDILIZIA DEI BENI

3.1 - LASTRICO SOLARE IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

QUARTO

L'immobile indicato al p.to 1 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "... *lastrico solare* ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 11**, che si riferisce ad un bene classato in categoria F/5 con indirizzo "... *via Salvatore Davì n. 27/A piano 4* ..." in testa alla fallita per la piena "... *proprietà* ..." (cfr. all.ti 1 e 2).

Il bene appartiene alla fallita per averlo costruito su un lotto di terreno acquistato con atto di compravendita rep. 264082 rogato dal Notaio Lucia Scoma in data 22.12.1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Palermo il successivo 10.01.1989 ai nn. 1166/1012 (cfr. all.to 3).

Con tale atto, infatti, è stato acquistato un "... *lotto di terreno edificabile sito in Altofonte, località Alfonzetta-Balatelle, esteso are quattro e centiare trentasei (are 4.36) ... confinante con restante terreno dei venditori, con proprietà proprietà ... annotato alla partita 9795 foglio di mappa 11 particella frazionata 948 (ex 676/b) ...*".

All'esito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che il bene oggetto del presente paragrafo insiste all'ultimo piano di un edificio





realizzato in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 17 del 14.10.1988 (cfr. all.to 4), con la quale è stata autorizzata la "... costruzione di un edificio per civile abitazione a quattro elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, con strutture portanti in c.a. ...".

Con la Concessione Edilizia n. 1 del 22.02.1990 (cfr. all.to 5) l'Ufficio Tecnico del Comune di Altofonte ha autorizzato "... i lavori di variante in corso d'opera dell'edificio di civile abitazione ... consistenti in varianti distributive interne e variazioni esterne al piano terra ed ai piani primo, secondo e terzo, secondo il progetto costituito da una tavola ... parte integrante del presente atto ...".

Con la nota prot. 2766 del 21.03.1990 (cfr. all.to 6) il Sindaco del Comune di Altofonte ha certificato che "... l'immobile per civile abitazione ... costituito da quattro elevazioni f.t. oltre piano seminterrato è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 17 del 14/10/1988 e n. 1 del 2/2/1990 ...".

Per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; il Comune di Altofonte, a seguito di specifica istanza, non ha rappresentato motivazioni ostative al rilascio del suddetto certificato.

Debbo precisare che, dall'esame degli atti resi disponibili dall'Ufficio, è emerso che l'area antistante l'edificio che si attraversa dopo aver superato il cancello posto sulla via pubblica, risulta intestata catastalmente a terzi e su di essa, secondo quanto emerge anche dalla relazione notarile, non grava alcuna servitù di passaggio.

Tale circostanza non è comunque risultata ostativa al rilascio, da parte dell'Ufficio





Tecnico Comunale che ha istruito la Concessione edilizia, degli atti autorizzativi ivi compresa la certificazione di conformità finale.

3.2 – APPARTAMENTO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO SECONDO

L'immobile indicato al p.to 2 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "... *appartamento* ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 8**, che si riferisce ad un bene classato in categoria A/2 (abitazioni civili), con una consistenza di 5,5 vani, una superficie catastale di mq 94 ed indirizzo "... *via Salvatore Davì n. 27/A piano 2* ...", in testa alla fallita per la piena "... *proprietà* ..." (cfr. all.ti 7 e 8).

Per quanto riguarda la provenienza e la regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste l'immobile vale quanto scritto per il bene di cui al precedente p.to 3.1 (cfr. già richiamati all.ti da 3 a 6)

Come già scritto, per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; il Comune di Altofonte, a seguito di specifica istanza, non ha rappresentato motivazioni ostative al rilascio del suddetto certificato.





3.3 – APPARTAMENTO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

TERZO

L'immobile indicato al p.to 3 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "... appartamento ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 10**, che si riferisce ad un bene classato in categoria A/2 (abitazioni civili), con una consistenza di 8 vani, una superficie catastale di mq 163 ed indirizzo "... via Salvatore Davì n. 27/A piano 3 ...", in testa alla fallita per la piena "... proprietà ..." (cfr. all.ti 9 e 10).

Per quanto riguarda la provenienza e la regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste l'immobile vale quanto scritto per il bene di cui al precedente p.to 3.1 (cfr. già richiamati all.ti da 3 a 6)

Come già scritto, per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; il Comune di Altofonte, a seguito di specifica istanza, non ha rappresentato motivazioni ostative al rilascio del suddetto certificato.

3.4 – APPARTAMENTO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

PRIMO

L'immobile indicato al p.to 4 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "... appartamento ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 6**, che si riferisce ad un bene classato in categoria A/2





(abitazioni civili), con una consistenza di 5,5 vani, una superficie catastale di mq 94 ed indirizzo "... via Salvatore Davi n. 27/A piano 1 ...", in testa alla fallita per la piena "... proprietà ..." (cfr. all.ti 11 e 12).

Per quanto riguarda la provenienza e la regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste l'immobile vale quanto scritto per il bene di cui al precedente p.to 3.1 (cfr. già richiamati all.ti da 3 a 6)

Come già scritto, per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; il Comune di Altofonte, a seguito di specifica istanza, non ha rappresentato motivazioni ostative al rilascio del suddetto certificato.

3.5 – APPARTAMENTO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVI N. 27/A, PIANO

TERRA

L'immobile indicato al p.to 5 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "... appartamento ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 5**, che si riferisce ad un bene classato in categoria A/2 (abitazioni civili), con una consistenza di 5 vani, una superficie catastale di mq 95 ed indirizzo "... via Salvatore Davi n. 27/A piano T ...", in testa alla fallita per la piena "... proprietà ..." (cfr. all.ti 13 e 14).

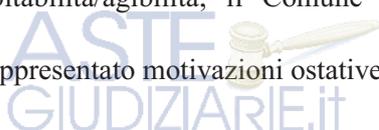
Per quanto riguarda la provenienza e la regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste l'immobile vale quanto scritto per il bene di cui al precedente p.to 3.1 (cfr. già





richiamati all.ti da 3 a 6)

Come già scritto, per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; il Comune di Altofonte, a seguito di specifica istanza, non ha rappresentato motivazioni ostantive al rilascio del suddetto certificato.



3.6 – LOCALE DI SGOMBERO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

S1

L'immobile indicato al p.to 6 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un locale catastato come "... *autorimessa* ..." identificato nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 12**, che si riferisce ad un bene classato in categoria C/6 (autorimessa), con una consistenza di 130 mq ed indirizzo "... *via Salvatore Davì n. 27/A piano S1* ...", in testa alla fallita per la piena "... *proprietà* ..." (cfr. all.ti 15 e 16).



Per quanto riguarda la provenienza e la regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste l'immobile vale quanto scritto per il bene di cui al precedente p.to 3.1 (cfr. già richiamati all.ti da 3 a 6)

Come già scritto, per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; il Comune di Altofonte, a seguito di specifica istanza, non ha rappresentato motivazioni ostantive al rilascio del suddetto certificato.





3.7 – LOCALE DI SGOMBERO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

S1

L'immobile indicato al p.to 7 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un locale catastato come "... *autorimessa* ..." identificato nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 13**, che si riferisce ad un bene classato in categoria C/6 (*autorimessa*), con una consistenza di 57 mq ed indirizzo "... *via Salvatore Davì n. 27/A piano S1* ...", in testa alla fallita per la piena "... *proprietà* ..." (cfr. all.ti 17 e 18).

Per quanto riguarda la provenienza e la regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste l'immobile vale quanto scritto per il bene di cui al precedente p.to 3.1 (cfr. già richiamati all.ti da 3 a 6)

Come già scritto, per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; il Comune di Altofonte, a seguito di specifica istanza, non ha rappresentato motivazioni ostative al rilascio del suddetto certificato.

3.8 – LOCALE DI SGOMBERO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

T

L'immobile indicato al p.to 8 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un locale catastato come "... *negozio* ..." identificato nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 4**, che si riferisce ad un bene classato in categoria C/1 (*negozi e botteghe*), con una consistenza di 74 mq, una superficie catastale di 84 mq ed





indirizzo "... via Salvatore Davì n. 27/A piano T ...", in testa alla fallita per la piena "... proprietà ..." (cfr. all.ti 19 e 20).

Per quanto riguarda la provenienza e la regolarità edilizia dell'edificio in cui insiste l'immobile vale quanto scritto per il bene di cui al precedente p.to 3.1 (cfr. già richiamati all.ti da 3 a 6)

Come già scritto, per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; il Comune di Altofonte, a seguito di specifica istanza, non ha rappresentato motivazioni ostative al rilascio del suddetto certificato.

3.9 – LOTTO DI TERRENO IN ALTOFONTE, LOCALITÀ ALFONZETTA-BALATELLE

L'immobile indicato al p.to 9 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un lotto di terreno identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.T. di Altofonte, dalla **p.lla 676**, che si riferisce ad un terreno classato in qualità "... seminativo irriguo ...", con una superficie di mq 306, in testa alla fallita con la "... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ..." (cfr. all.ti 21 e 22).

Il bene appartiene alla fallita per averlo acquistato con atto di compravendita rep. 36830 rogato dal Notaio Sergio Tripodo in data 16.04.2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Palermo il successivo giorno 18 ai nn. 17065/12514 (cfr. all.to 23).

Con tale atto, infatti, è stata acquistata la "... piena proprietà [di un] appezzamento di





terreno sito in Altofonte località Alfonzetta – Balatelle della superficie catastale di are tre e centiare sei, confinante con terreno di proprietà della stessa parte acquirente, proprietà xxxxxxxxxxxx con proprietà xxxxxxxx; in catasto al foglio 11 particella 676 semin. Irrig. ...”.



3.10 – IMMOBILE IN ALTOFONTE, C.DA BUTTAFUOCO S.N.C. , PIANO T-1

L’immobile indicato al p.to 10 della certificazione notarile ed acquisito all’attivo del fallimento è una “... *abitazione* ...” identificata catastalmente nel **fg 18** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 443**, che si riferisce ad un bene classato in categoria A/7 (ville e villini) con una consistenza di 6 vani, una superficie catastale di mq 109 ed indirizzo “... *contrada buttafuoco snc piano T-1* ...” in testa alla fallita per la piena “... *proprietà* ...” (cfr. all.ti 24, 25 e 26).



Il bene è pervenuto alla fallita per successione alla madre, giusta dichiarazione di successione del 3 marzo 1993.

A seguito degli ulteriori accertamenti effettuati è emerso che con atto di permuta rogato dal Notaio Maria Armando rep. 3077 del 23.11.1983, trascritto il 2.12.1983 ai nn. 44562/36723 (cfr. nota di trascrizione all.to 27) la fallita ha acquisito la proprietà della p.lla 616, confinante con la p.lla 443, coerentemente con quanto riportato nella relazione tecnica a corredo della concessione edilizia in sanatoria e con quanto riportato nelle premesse della concessione stessa.



Peraltro, con atto di donazione - divisione rogato dal Notaio Francesco Catania





rep. 15662 del 9 maggio 1968 (cfr. all.to 28) è stato stabilito che “... tutti gli adottanti del terreno in contrada buttafuoco dovranno darsi reciproco passaggio per l'accesso alle quote adottate, come pure restano in comune tra loro i diritti dell'acqua del fondo Buttafuoco ...”.

Con l'atto di vendita rogato dal Notaio Maria Gabriella Cannistrato rep. 44033 del 3 dicembre 2008 (cfr. all.to 29) la fallita è intervenuta dichiarando di “... rinunciare alla ... servitù di passaggio pedonale in favore del terreno [di sua proprietà] esercitata su striscia di terreno larga metri uno in prosecuzione della stradella di accesso ... stante che è in corso la realizzazione di una stradella alternativa larga metri tre ricadente sulla particella 363 dello stesso foglio 18 ...”.

All'esito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto di seguito.

Con la Concessione edilizia n. 5/2010 del 11.02.2010 (cfr. all.to 30) il Comune di Altofonte ha rilasciato la “... concessione edilizia in sanatoria di un edificio per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, oltre sottotetto ispezionabile e una cisterna per l'accumulo dell'acqua, realizzato con strutture portanti in c.a. e copertura ad unica falda inclinata ... L'opera è individuata nel NCEU al foglio di mappa n. 18 particella 443 ...”.

Con l'autorizzazione edilizia n. 46 del 18 agosto 2010 (cfr. all.to 31) il Comune di Altofonte ha autorizzato l'esecuzione dei “... lavori necessari per la realizzazione di una strada di pertinenza sul terreno dito in Altofonte, in Contrada Buttafuoco, distinto nel NCT al foglio di mappa 18 particella 363 ... a servizio delle costruzioni ricadenti nelle particelle 443-421-442-361





del medesimo foglio di mappa ...”; pur essendo chiaro che tale manufatto è stato realizzato per rimanere “... a servizio ...” dell’immobile acquisito all’attivo del fallimento, non risulta trascritta alcuna servitù attiva a favore del cespite.

In considerazione del fatto che la certificazione notarile nulla rileva in merito alla p.lla 616 (oggetto di permuta in favore della dante causa della fallita ma non indicata nella dichiarazione di successione in favore di quest’ultima) e tenuto conto che il trasferimento di tale area è necessario al godimento del bene identificato dalla p.lla 443, nel successivo paragrafo 6.10 mi sono limitato a descrivere i cespiti nella loro interezza, riservandomi di effettuare la stima all’esito degli eventuali provvedimenti che il G.D. vorrà adottare.

3.11 – LOCALE IN ALTOFONTE, VIA DELLE SCUOLE N. 12, PIANO T-1

L’immobile indicato al p.to 11 della certificazione notarile ed acquisito all’attivo del fallimento è un locale ad uso diverso dal residenziale identificato catastalmente nel **fg 12** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 22 sub 4**, che si riferisce ad un bene classato in categoria C/1 (negozi e botteghe) con una consistenza di mq 74, una superficie catastale di mq 94 ed indirizzo “... via delle scuole n. 12 piano T-1 ...” in testa alla fallita per la piena “... proprietà ...” (cfr. all.ti 32 e 33).

Il bene è pervenuto alla fallita per successione alla madre, giusta dichiarazione di successione del 3 marzo 1993.

All’esito degli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico Comunale è





emerso quanto di seguito.

Con la “Concessione per l’esecuzione di opere” n. 2/1992 del 28.01.1992 (cfr. all.to 34) il Comune di Altofonte ha autorizzato il “... *cambio di destinazione d’uso con trasformazione del piano terra e primo piano da unità immobiliare abitativa a locale commerciale [degli] immobili ubicati in via delle Scuola 12 distinti in catasto al foglio di mappa n. 12 particella n. 22 ...*”.

Con la certificazione prot. 3944 del 30.05.1992 (cfr. all.to 35) il Sindaco ha “... *certifica[to] che i locali di piano terra e primo piano siti in via delle scuole 12, per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 2 del 28.01.1992 sono agibili ...*”.

3.12 – IMMOBILE IN ALTOFONTE, VIA LUIGI STURZO N. 2, PIANO 2-3

L’immobile indicato al p.to 12 della certificazione notarile ed acquisito all’attivo del fallimento è un bene ad uso residenziale identificato catastalmente nel **fg 12** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 22 sub 3**, che si riferisce ad un bene classato in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) con una consistenza di 6,5 vani, una superficie catastale di mq 116 ed indirizzo “... *via Luigi Sturzo n. 2 interno 2 piano 2-3 ...*”, ancora in testa alla dante causa della fallita per la “... *proprietà per 1000/1000 ...*” (cfr. all.ti 36 e 37).

Il bene è pervenuto alla fallita per successione alla madre, giusta dichiarazione di successione del 3 marzo 1993.

All’esito degli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico Comunale è





emerso quanto di seguito.

Con il “Nulla osta per esecuzione lavori edili” prot. n. 3168 del 12.06.1963 (cfr. all.to 38) il Sindaco del Comune di Altofonte ha rilasciato il “... *nulla osta [per] costruire una sopraelevazione ...*” al secondo piano esistente dell’edificio acquisito all’attivo del fallimento, sulla base del progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 24.05.1963 con il verbale n. 3.

Con la certificazione prot. 5900 del 09.12.1965 (cfr. all.to 39) il Sindaco ha “... *autorizzato l’abitabilità ... della casa di nuova costruzione ... al terzo piano della via delle Scuole n. 13 composta di due vani e due accessori [i cui] lavori sono stati autorizzati ... con licenza n. 3168 del 12 giugno 1963 ...*”.

Con la certificazione prot. 9109 del 26.11.1993 (cfr. all.to 40) il Sindaco “... *sulla scorta degli atti d’ufficio e per assunte informazioni ... vista la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 2/11/1993 dalla quale risulta che l’immobile in oggetto è stato realizzato nell’anno 1937 ... visto il certificato di abitabilità del 9/12/1965 ... autorizza l’abitabilità del secondo piano dell’immobile sito in viale “E” n. 2 ... foglio di mappa 12/A particella 22 ...*”.

3.14 – LOCALE DI SGOMBERO IN FICARAZZI, VIA CALABRESE N. 81, PIANO S1

L’immobile indicato al p.to 14 della certificazione notarile ed acquisito all’attivo del fallimento è un bene ad uso diverso dal residenziale identificato catastalmente nel **fg 3** del N.C.E.U. di Ficarazzi, dalla **p.lla 2303 sub 55**, che si riferisce ad un bene classato in





categoria C/6 (autorimessa) con una consistenza di 17 mq, una superficie catastale di mq 23 ed indirizzo "... via Calabrese n. 81 int. 21 piano S1 ...", in testa alla fallita per la "... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ..." (cfr. all.ti 41 e 42).

Il bene appartiene alla fallita per averlo costruito su un lotto di terreno acquistato con atto di compravendita rep. 36425 rogato dal Notaio Sergio Tripodo in data 01.04.2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Palermo il successivo giorno 18 ai nn. 17065/12514 (cfr. all.to 43).

All'esito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto di seguito.

Con la Concessione edilizia n. 592 del 26 maggio 2003 (cfr. all.to 44) il Dirigente dell'U.T.C. di Ficarazzi ha autorizzato l'esecuzione dei "... lavori di realizzazione di un complesso residenziale a 4 elevazioni f.t. e piano cantinato sull'area individuata al NCT del Comune, al foglio 3 p.lla 1585 ... sito in via Calabrese, composto da: piano cantinato da adibire a box auto e locali tecnici, piano terra, piano primo, secondo e mansarde da adibire a civile abitazione ...".

Dall'esame degli atti emerge che per l'edificio è stata presentata una variante, approvata dalla C.E.C. nella seduta del 24.03.2005 con verbale 04/05; tali atti non sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico.

Con la autorizzazione di abitabilità/agibilità prot. 3902 del 13.02.2006 (cfr. all.to 45) è stata autorizzata, tra l'altro, "... l'agibilità del piano cantinato sito in Via Calabrese





composto da 29 box annotati al N.C.E.U. foglio 3 p.lla 2303 da sub 35 a sub 63, categoria C06 ...”.

4. CRITERIO DI STIMA

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

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

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

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

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





ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

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

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

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

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

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

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





6. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONE DEI BENI E STIMA

6.1 - LASTRICO SOLARE IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

QUARTO

L'immobile indicato al p.to 1 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "... *lastrico solare* ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 11**.

Si tratta del lastrico solare ubicato al 4 ed ultimo piano di un edificio sito in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27.

L'edificio, cui si accede dal cancello pedonale posto sulla via S. Davì, è servito verticalmente solo da un corpo scala ed è privo di ascensore.

Si tratta di un'area scoperta, interamente pavimentata con mattoni di graniglia di marmo, verosimilmente coevi all'epoca di realizzazione dell'edificio, con una consistenza di mq _____ perimetrata da un muretto d'attico, rifinito con intonaco civile per esterni.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

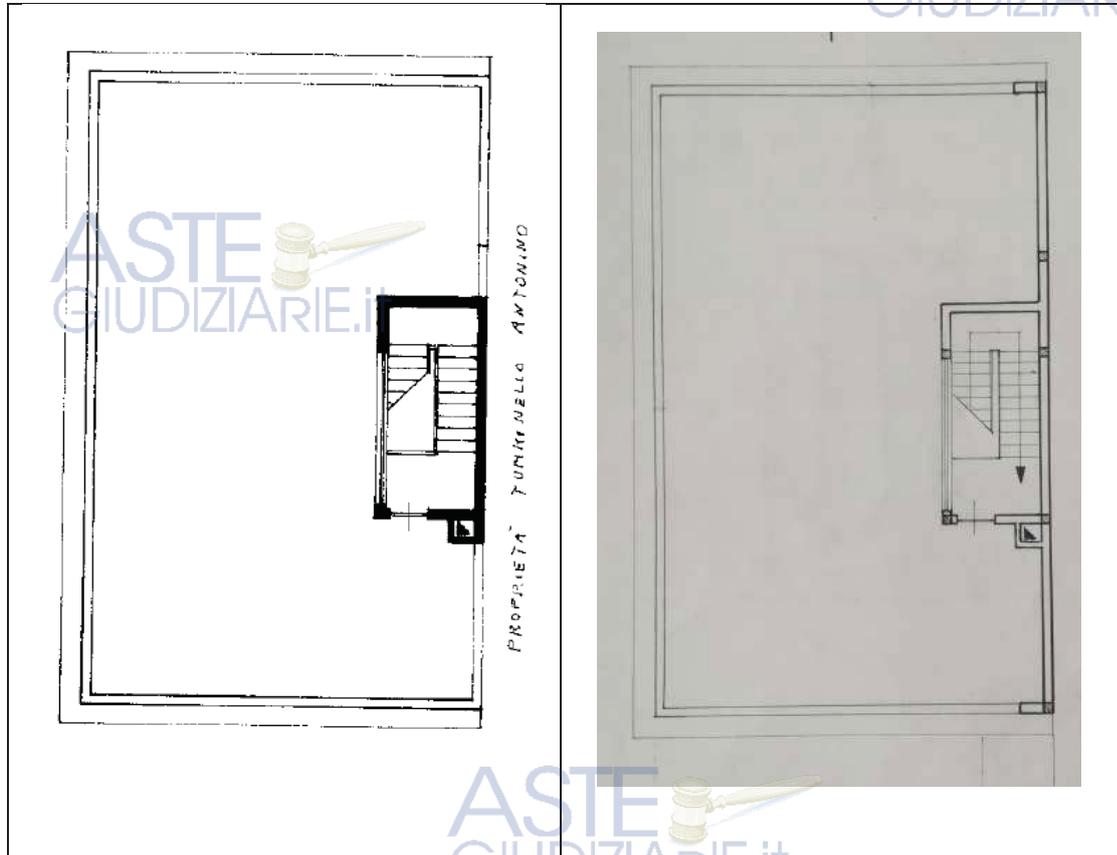




Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati alcuni localizzati interventi di manutenzione, connessi alla necessità di ripristinare la corretta impermeabilizzazione del lastrico solare.

All'esito degli accertamenti è emerso che il bene oggetto del presente paragrafo è conforme sia alla rappresentazione catastale sia ai grafici del progetto in variante autorizzato (per i quali il Comune ne ha certificato la conformità).





La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel

DPR 138/98, è pari a complessivi mq 40, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie scoperta p.4.	133,00	0,30	40,00
Sommano complessivamente in c.t.			40,00



6.2 – APPARTAMENTO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

SECONDO

L'immobile indicato al p.to 2 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "...appartamento ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 8**.

Si tratta di un appartamento ubicato al secondo piano di un edificio sito in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27.

L'edificio, cui si accede dal cancello pedonale posto sulla via S. Davì, è servito verticalmente solo da un corpo scala ed è privo di ascensore.

L'appartamento è quello con ingresso frontale rispetto al pianerottolo di sbarco al secondo piano.

Un corridoio ad "L" distribuisce, a sinistra, una prima camera, una cucina ed una seconda camera da un lato, un servizio w.c. in fondo ed una terza camera ed un ripostiglio dall'altro lato.

La prima camera e la cucina sono servite da un balcone con affaccio sul prospetto laterale.





ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica a tappeto unico, diverse solamente negli ambienti di servizio (cucina e w.c.), dotato di zoccolino battiscopa.

Le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiati con idropittura; le pareti del servizio w.c. e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 2 metri ed intonacate per la restante parte.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera; tutte le aperture esterne sono dotate di serranda avvolgibile in pvc.

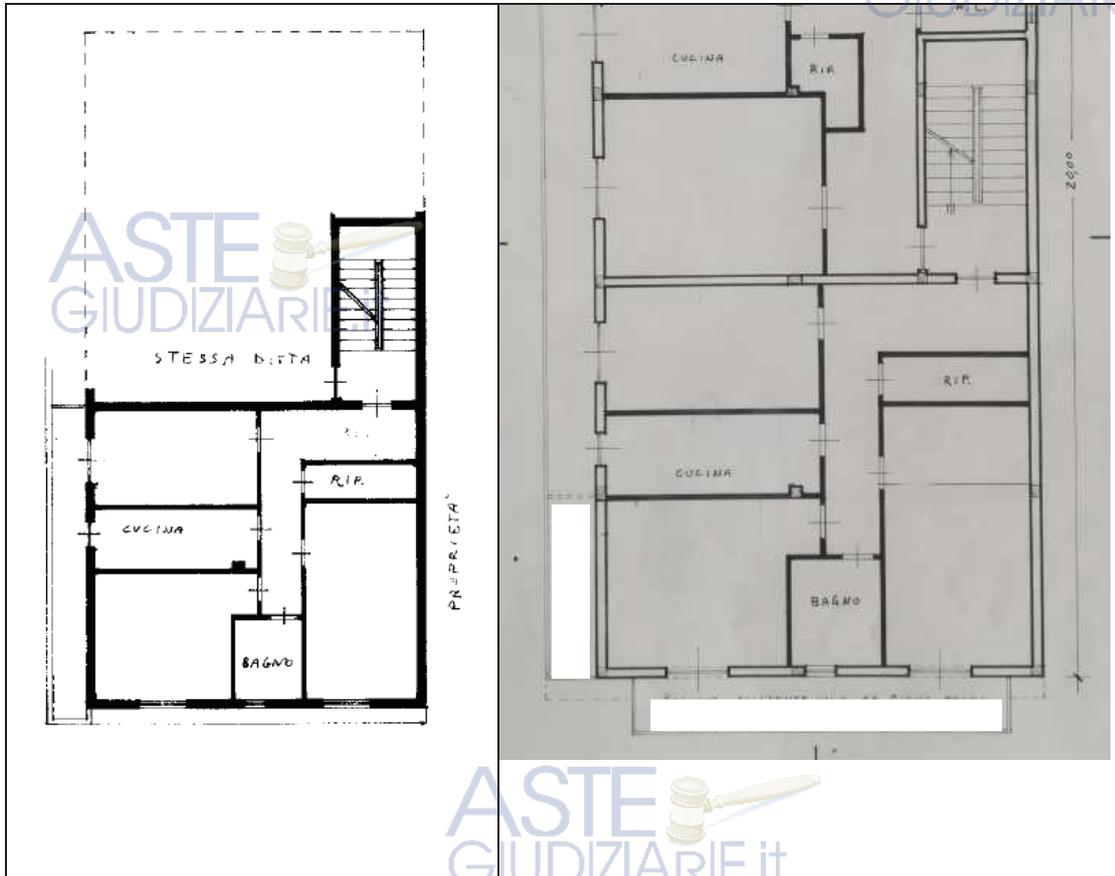
Gli impianti idrico ed elettrico, dei quali non è stato possibile verificare la funzionalità sono risultati completi e realizzati sottotraccia.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti.

Di nessuno degli impianti ho rinvenuto le certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

All'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'appartamento è risultata conforme sia alla rappresentazione catastale sia ai grafici del progetto in variante autorizzato.





Le finestre a servizio della seconda e della terza camera, prospicienti il retrospetto, sono però risultate **difforni** e più grandi rispetto a quelle indicate nei grafici autorizzati; nella stima del valore di mercato del cespite ho tenuto conto degli oneri di regolarizzazione, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98, è pari a complessivi mq 91, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.2.	89,00	1	89,00

Balcone- p.2	8,50	0,30	2,50
Sommano complessivamente in c.t.			91,00

6.3 – APPARTAMENTO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO TERZO

L'immobile indicato al p.to 3 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "... appartamento ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 10**

Si tratta di un appartamento ubicato al terzo piano di un edificio sito in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27.

L'edificio, cui si accede dal cancello pedonale posto sulla via S. Davì, è servito verticalmente solo da un corpo scala ed è privo di ascensore.

L'appartamento, unico al piano, ha l'ingresso a destra rispetto al pianerottolo di sbarco al terzo piano.

Tutti gli ambienti e le camere dell'appartamento sono distribuiti da un corridoio.

L'immobile si compone di tre camere, una cameretta, un ripostiglio, due servizi w.c. (uno dei quali con vasca), un ambiente soggiorno servito da un camino ed angolo cottura in muratura e, all'esterno, una lavanderia.

L'appartamento è servito da una "... veranda scoperta ..." con affaccio sul retro ed accessibile dal soggiorno; restringendosi alle dimensioni di un balcone la veranda si



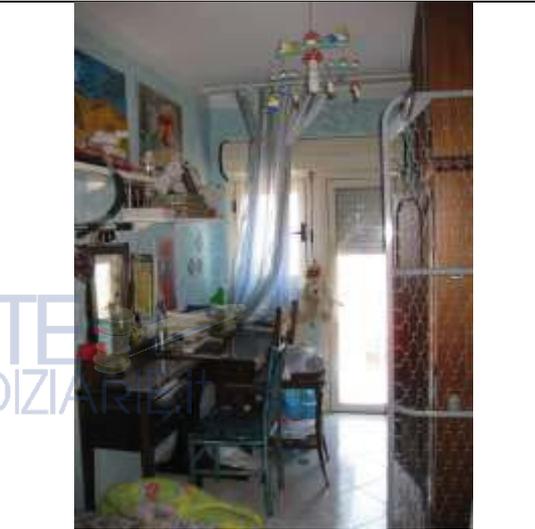


sviluppa lungo il lato est e sud (prospetto principale).

Una porzione di tale veranda è risultata coperta con una struttura in legno, non rappresentata nei grafici progettuali autorizzati.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica a tappeto unico, diverse solamente negli ambienti di servizio (cucina e w.c.), ed in una delle camere (pavimentate con parquet di legno sovrapposto alla precedente pavimentazione); l'immobile è dotato di zoccolino battiscopa.

Le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





con idropittura; le pareti dei servizi w.c. e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 2 metri ed intonacate per la restante parte.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera; tutte le aperture esterne sono dotate di serranda avvolgibile in pvc.

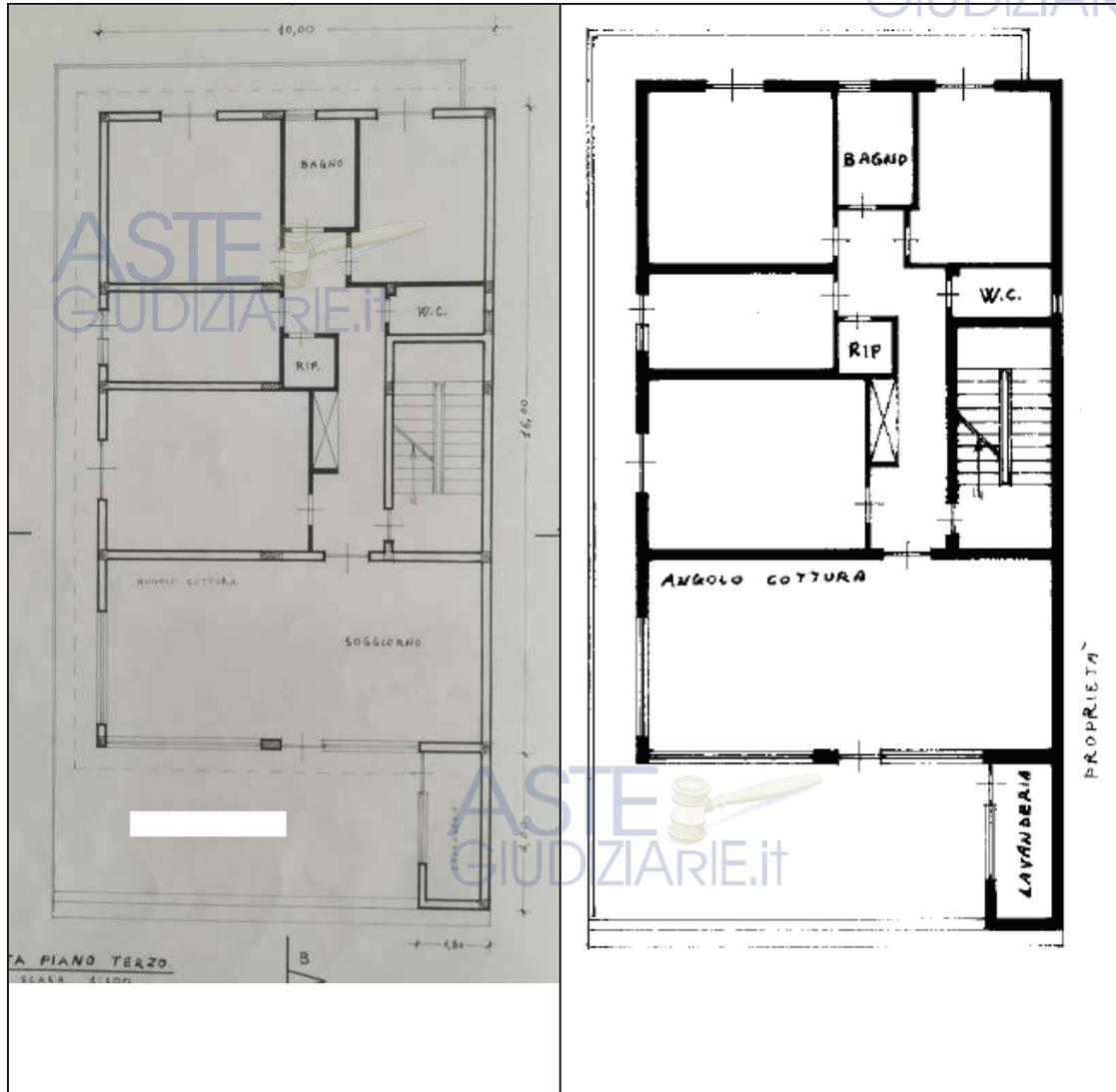
Gli impianti idrico ed elettrico, dei quali non è stato possibile verificare la funzionalità sono risultati completi e realizzati sottotraccia.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti.

Di nessuno degli impianti ho rinvenuto le certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

All'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'appartamento è risultata **difforme** sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.





Come già scritto, sulla terrazza con affaccio sul retro è stata realizzata una copertura non indicata nei grafici progettuali e, nella stima del valore di mercato del cespite, ho tenuto conto degli oneri di regolarizzazione, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98, è pari a complessivi mq 169, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.3.	151,00	1	151,00
Terrazzo/Balcone p.3.	60,00	0,30	18,00
Sommano complessivamente in c.t.			169,00

6.4 – APPARTAMENTO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

PRIMO

L'immobile indicato al p.to 4 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "... appartamento ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 6**.

Si tratta di un appartamento ubicato al primo piano di un edificio sito in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27.

L'edificio, cui si accede dal cancello pedonale posto sulla via S. Davì, è servito verticalmente solo da un corpo scala ed è privo di ascensore.

L'appartamento è quello con ingresso frontale rispetto al pianerottolo di sbarco al secondo piano.

Tutti gli ambienti e le camere dell'appartamento sono distribuiti da un corridoio ad "L".

L'immobile si compone di un soggiorno-cucina (servito da un balcone con affaccio sul prospetto laterale), due camere (servite da un balcone con affaccio sul retro), un ripostiglio ed





un servizio w.c. (dotato di vasca).



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica a tappeto unico, diverse

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





solamente negli ambienti di servizio (cucina e w.c.), ed è dotato di zoccolino battiscopa.

Le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiati con idropittura; le pareti del servizio w.c. e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 2 metri ed intonacate per la restante parte.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera; tutte le aperture esterne sono dotate di serranda avvolgibile in pvc.

Gli impianti idrico ed elettrico sono risultati completi e realizzati sottotraccia.

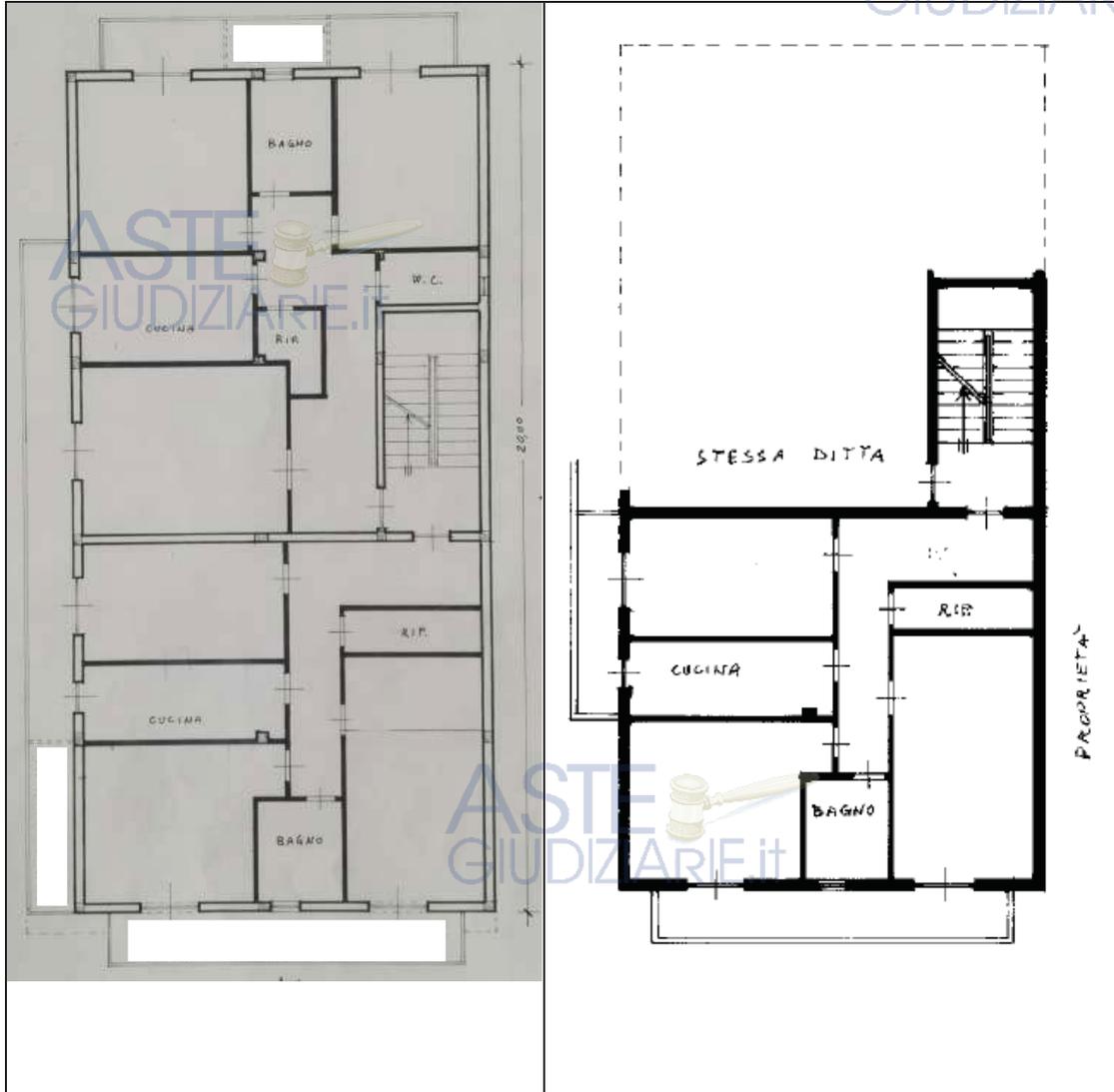
L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti.

Di nessuno degli impianti ho rinvenuto le certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

All'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'appartamento è risultata **difforme** sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.

È stata altresì modificata l'apertura a servizio della cucina, trasformando l'originaria porta-finestra in una finestra.





Nella stima del valore di mercato del cespite ho tenuto conto degli oneri di regolarizzazione delle difformità, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98, è pari a complessivi mq 93, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
-------------	------------	--------	-----------------------

Superficie coperta p.1.	89,00	1	89,00
Balconi – p.1	14,00	0,30	4,20
Sommano complessivamente in c.t.			93,00

6.5 – APPARTAMENTO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

TERRA

L'immobile indicato al p.to 5 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un "... *appartamento* ..." identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 5**.

Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di un edificio sito in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, cui si accede dal cancello pedonale posto sulla via pubblica.

L'appartamento è quello di fronte la prima rampa della scala condominiale, che si raggiunge percorrendo il "... *ballatoio comune* ...", dopo aver attraversato il "... *piazzale comune* ...".

L'immobile si compone di un soggiorno-cucina (servito da un balcone con affaccio sul retrospetto), due camere (una delle quali servita da un balcone con affaccio sul prospetto laterale), un ripostiglio ed un servizio w.c..

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica a tappeto unico, diverse solamente negli ambienti di servizio (cucina e w.c.), ed è dotato di zoccolino battiscopa.

Le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiati con idropittura; le pareti del servizio w.c. e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 2 metri ed intonacate per la restante parte.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera; tutte le aperture esterne sono dotate di serranda avvolgibile in pvc.

Gli impianti idrico ed elettrico sono risultati completi e realizzati sottotraccia.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti.

Di nessuno degli impianti ho rinvenuto le certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

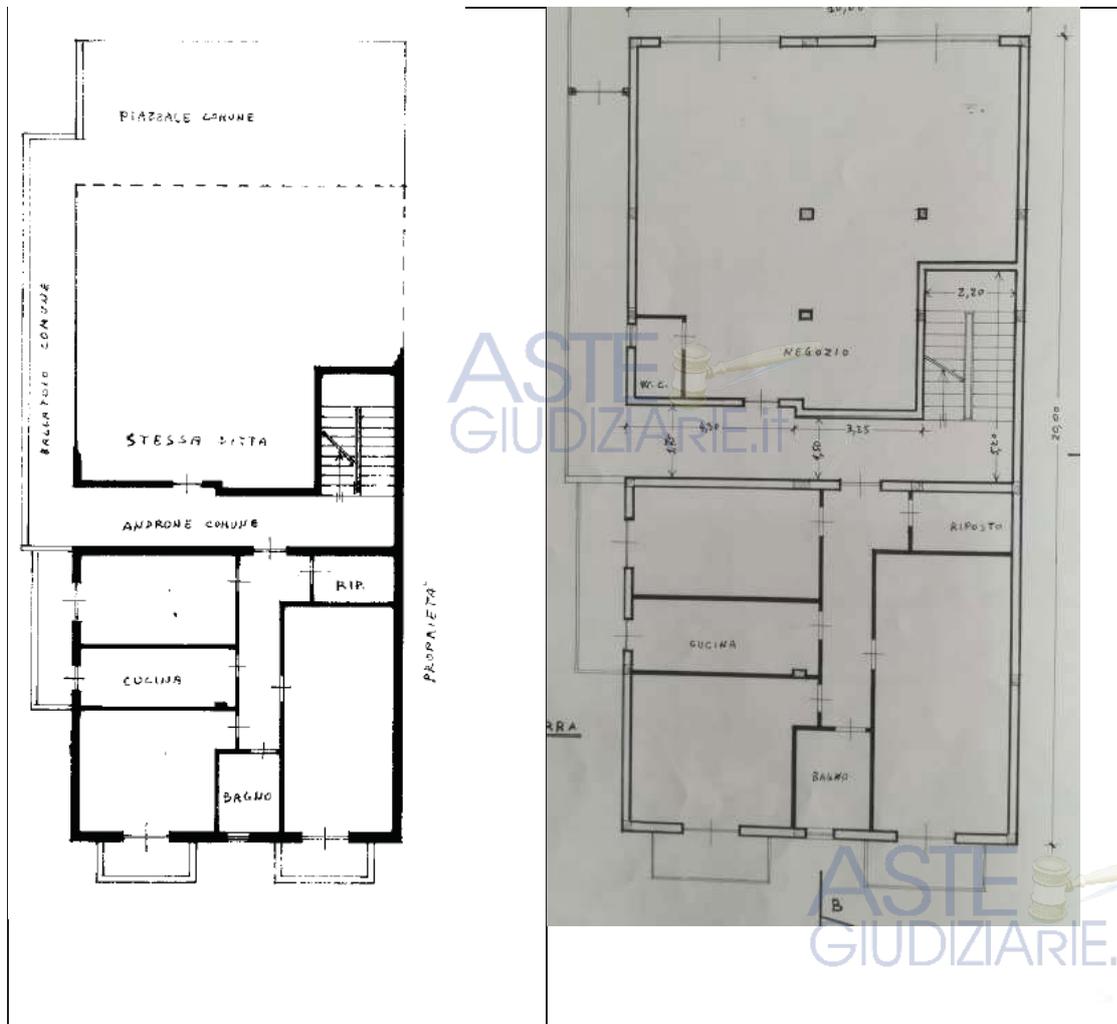
ASTE
GIUDIZIARIE.it





All'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'appartamento è risultata **difforme** sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.

È stata altresì modificata l'apertura a servizio del w.c. (originariamente era la cucina), trasformando l'originaria porta-finestra in una finestra.





Nella stima del valore di mercato del cespite ho tenuto conto degli oneri di regolarizzazione delle difformità, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98, è pari a complessivi mq 92, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.T	89,00	1	89,00
Balconi – p.T	11,00	0,30	3,50
Sommano complessivamente in c.t.			92,00

6.6 – LOCALE DI SGOMBERO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

S1

L'immobile indicato al p.to 6 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un locale catastato come "... *autorimessa* ..." identificato nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 12**.

Si tratta di un locale autorimessa ubicato al piano seminterrato di un edificio sito in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, cui si accede dalla viabilità che costeggia l'edificio, a destra guardando il prospetto principale.

L'immobile, nella sua configurazione e destinazione attuale, è risultato interamente modificato e difforme rispetto a quanto autorizzato.

L'originario ampio vano pilastrato, privo di tramezzature e di infissi, è stato





frazionato e trasformato in tre differenti unità autonome.

Un primo locale (di circa 38 mq) è stato ricavato chiudendo uno spazio che si trova a monte del muro di confine dell'originario "parcheggio", ricavando così un ulteriore volume non oggetto degli atti autorizzativi; si tratta di un locale al grezzo, privo di finiture, chiuso con una saracinesca metallica avvolgibile ed utilizzato come parcheggio auto.

Un secondo locale (di circa 34 mq), ricavato frazionando il più ampio "parcheggio", è stato adibito a magazzino.

Il terzo locale, ricavato dal frazionamento del più ampio originario locale autorimessa, è accessibile direttamente dalla scala che serve verticalmente l'edificio, attraverso la porta rappresentata nei grafici del progetto autorizzato.

Tale porzione di locale è rifinita al civile, pavimentata con piastrelle di ceramica, ed utilizzata come ufficio dotato di servizio w.c., due stanze ed un ripostiglio.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



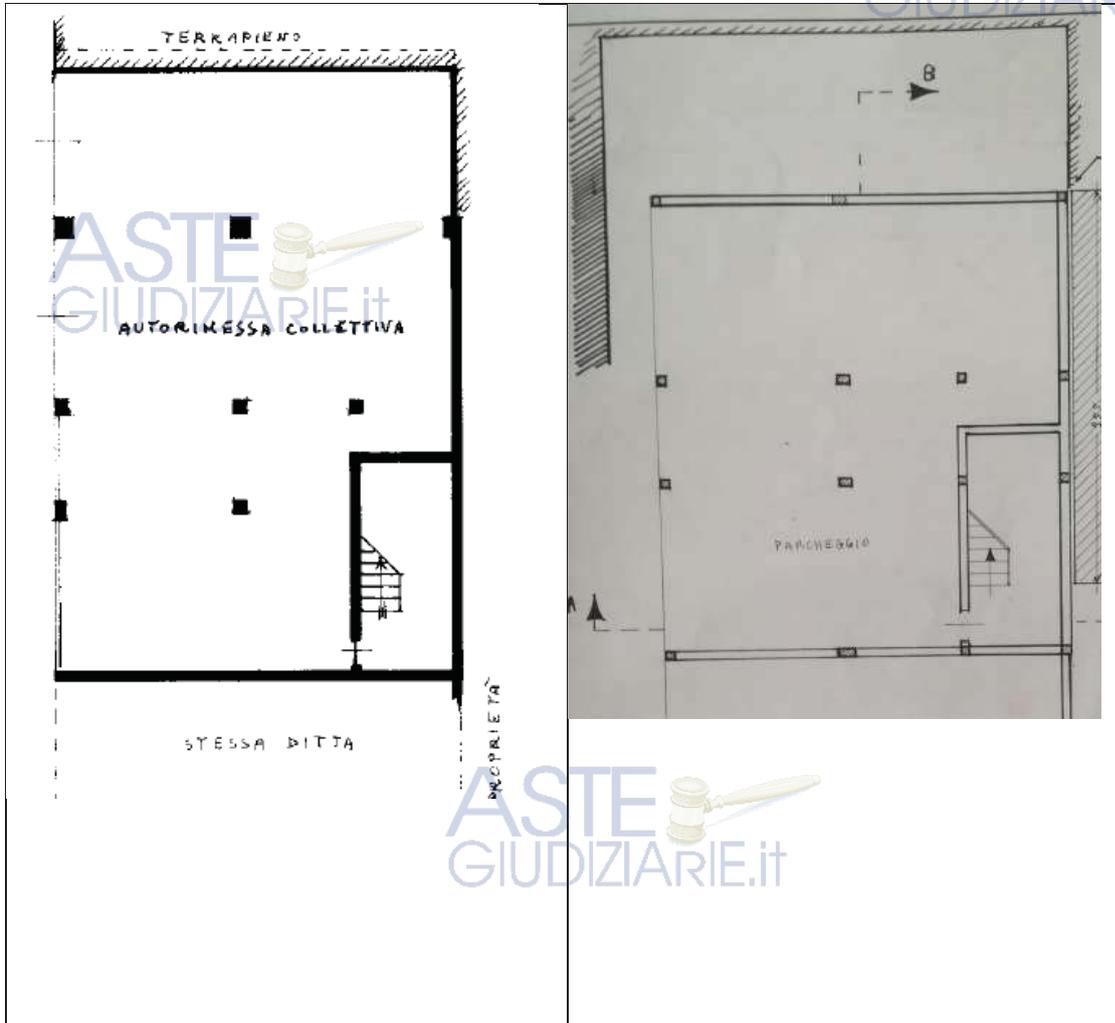
Come già scritto, all'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'immobile è risultata **difforme** sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Nella stima del valore di mercato del cespite ho tenuto conto degli oneri di regolarizzazione delle difformità, con la messa in pristino in conformità con quanto autorizzato, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98, è pari a complessivi mq 95, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
-------------	------------	--------	-----------------------



Superficie coperta p.S1	89,00	1	95,00
Sommano complessivamente in c.t.			95,00

6.7 – LOCALE DI SGOMBERO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

S1

L'immobile indicato al p.to 7 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un locale catastato come "... autorimessa ..." identificato nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 13**.

Si tratta di un locale autorimessa ubicato al piano seminterrato di un edificio sito in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, cui si accede sia dalla viabilità che costeggia l'edificio, a destra guardando il prospetto principale, sia dalla scala che serve verticalmente il fabbricato.

L'immobile, nella sua configurazione e destinazione attuale, è risultato interamente modificato e difforme rispetto a quanto autorizzato.

L'originario ampio vano pilastrato, privo di tramezzature e di infissi, è stato frazionato e trasformato nella destinazione d'uso specifico.

La porzione acquisita all'attivo del fallimento¹ è stata trasformata in "tavernetta", ricavando un accesso diretto dall'interno dell'edificio, attraverso una porta dal vano scala.

Il locale, progettualmente previsto privo di chiusure, è interamente compagnato e dotato di infissi.

¹ Le rimanenti porzioni dell'immobile sono di proprietà di terzi



L'interno è rifinito al civile e dotato, peraltro, di un servizio w.c. ed un forno a legna.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Come già scritto, all'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'immobile è risultata **difforme** sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.

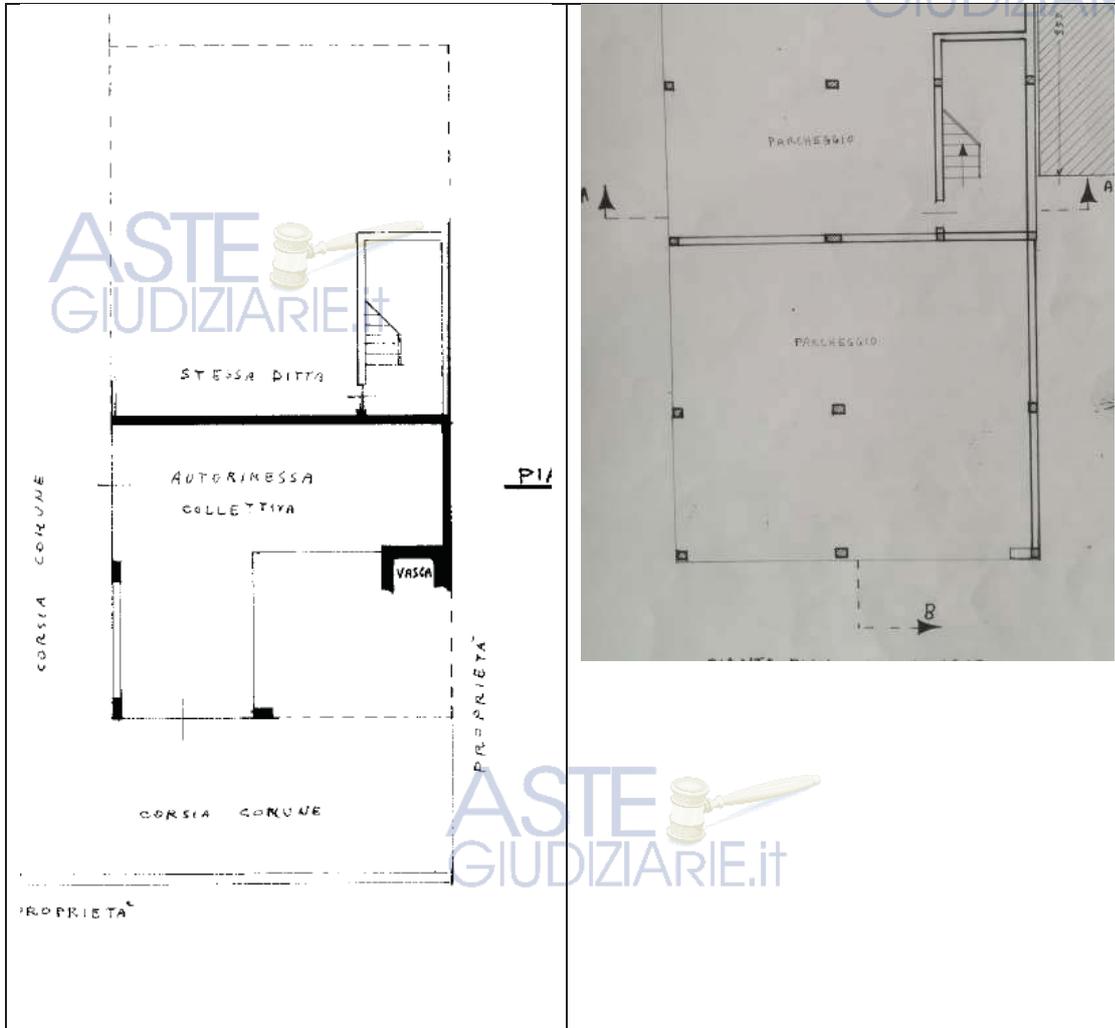
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nella stima del valore di mercato del cespite ho tenuto conto degli oneri di regolarizzazione delle difformità, con la messa in pristino in conformità con quanto autorizzato, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98, è pari a complessivi mq 57 dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
-------------	------------	--------	-----------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie coperta p.S1	57,00	1	57,00
Sommano complessivamente in c.t.			57,00

6.8 – LOCALE DI SGOMBERO IN ALTOFONTE, VIA SALVATORE DAVÌ N. 27/A, PIANO

T

L'immobile indicato al p.to 8 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un locale catastato come "... negozio ..." identificato nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 4**.

Si tratta di un locale a destinazione commerciale ubicato al piano terra di un edificio sito in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, cui si accede dal cancello pedonale posto sulla via pubblica.

L'immobile è quello di fronte, attraversando il piazzale antistante l'edificio; l'accesso al locale è garantito anche da una porta che si apre sullo "... androne comune ...".

La distribuzione interna del negozio, dotato di due ampie luci sul prospetto principale, è difforme rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale.

Da una delle aperture su prospetto si accede ad un ambiente "ufficio" e, separato da un tramezzo, è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Dalla seconda delle due aperture si accede ad un'ampia zona, collegata alla precedente da una porta in legno tamburato, utilizzata come deposito, servita da un locale w.c. con vaso igienico e pilozza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

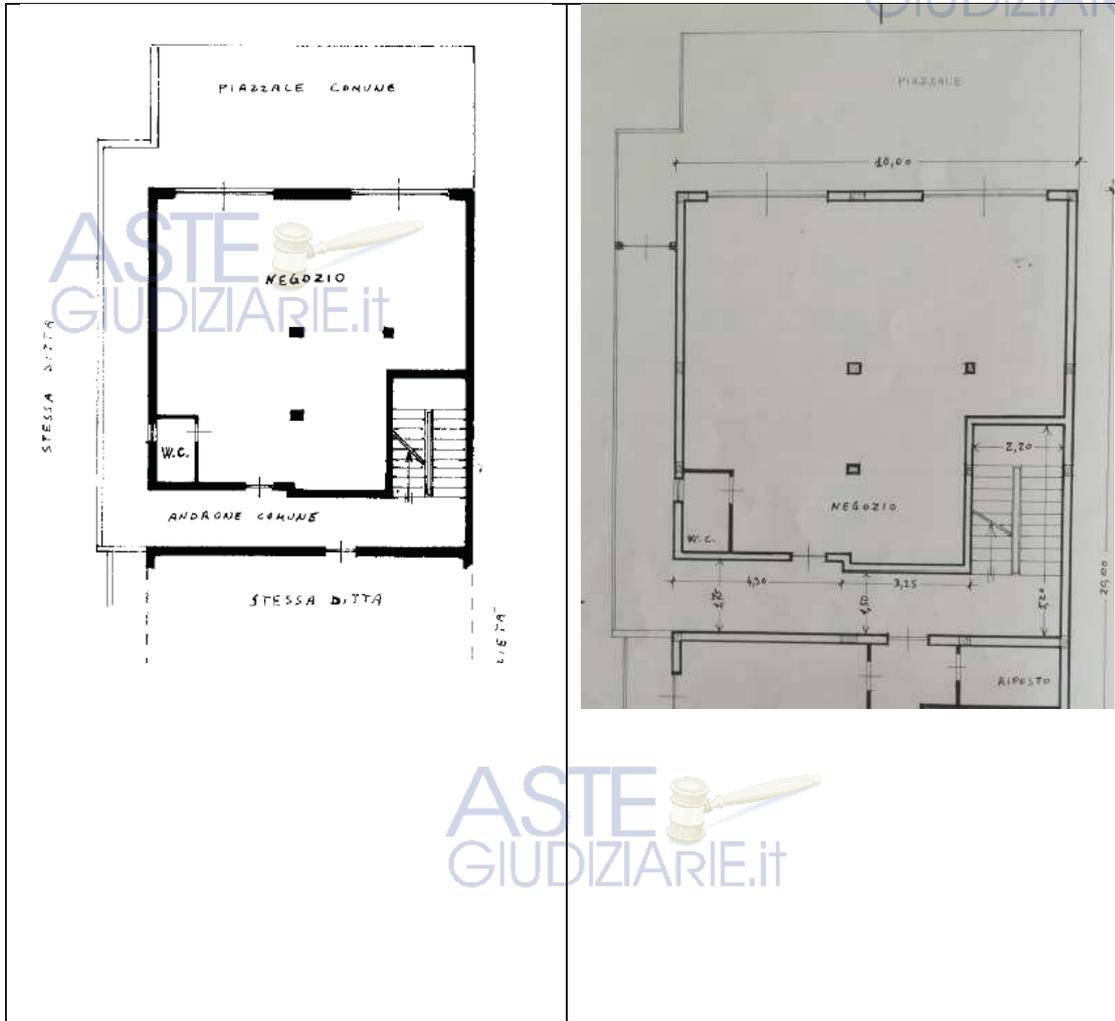


Come già scritto, all'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'immobile è risultata **difforme** sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Nella stima del valore di mercato del cespite ho tenuto conto degli oneri di regolarizzazione delle difformità, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98, è pari a complessivi mq 82 dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.T	82,00	1	82,00



Sommano complessivamente in c.t.	82,00
----------------------------------	-------

6.9 – LOTTO DI TERRENO IN ALTOFONTE, LOCALITÀ ALFONZETTA-BALATELLE

L'immobile indicato al p.to 9 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un lotto di terreno identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.T. di Altofonte, dalla **p.lla 676**.

Si tratta di un lotto di terreno in ambito urbano, confinante con l'edificio in cui insistono i beni acquisiti all'attivo ed indicati ai p.ti da 1 a 8 della certificazione notarile.

Il terreno, di forma regolare, ha una consistenza catastale di circa 300 mq ed una piantumazione arborea in parte ad ulivo ed in parte a frutteto.

L'accesso al lotto di terreno è garantito da una scala che si diparte dal piazzale esistente sul retro dell'edificio con accesso dal civico n. 27 della via Salvatore Davì.



Per la stima del valore di mercato del cespite ho tenuto conto della condizione di lotto intercluso, della sua consistenza e della appetibilità del bene quale pertinenza di





immobile residenziale.

6.10 – IMMOBILE IN ALTOFONTE, C.DA BUTTAFUOCO S.N.C. , PIANO T-1

L'immobile indicato al p.to 10 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è una "... *abitazione* ..." identificata catastalmente nel **fg 18** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 443**.

L'immobile si raggiunge percorrendo la SP 89 verso sud, provenendo da Altofonte, fino al Km 2 ed imboccando una trazzera che si diparte sulla sinistra.

In fondo alla rotabile, a destra, è ubicato l'immobile acquisito all'attivo del fallimento.

Si tratta di una abitazione in villa, a due elevazioni fuori terra, con circostante area scoperta di pertinenza.

Al piano terra è presente un ampio vano soggiorno ed un servizio w.c. dotato di vaso, bidet e lavandino.

Da una porta in fondo al soggiorno si accede alla cucina (accessibile anche direttamente dall'esterno) che, a sua volta, è collegata con un vano ripostiglio/deposito.

Con una scala esterna, realizzata in c.a., si accede al primo piano dove un corridoio distribuisce un servizio w.c. (completo di tutti gli ordinari pezzi sanitari), e due camere, una delle quali servita da un balcone.

Nell'area esterna di pertinenza è stato realizzato un patio/porticato con pilastri in





muratura e copertura a falde con tavolato di legno e tegole, non rappresentato nei grafici allegati al progetto autorizzato.

L'abitazione è pavimentata con piastrelle di ceramica, di tipologia differente in ciascuno degli ambienti; l'immobile è dotato di zoccolino battiscopa.

Le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiati con idropittura; le pareti dei servizi w.c. e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 2 metri ed intonacate per la restante parte.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con vetro a lastra singola; le finestre/portefinestra esterne sono dotate di serranda avvolgibile in pvc.

Gli impianti idrico ed elettrico, dei quali non è stato possibile verificare la funzionalità sono risultati completi e realizzati sottotraccia.

Di nessuno degli impianti ho rinvenuto le certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

L'immobile, nel suo complesso, è risultato in pessime condizioni manutentive, con gli intonaci interni ed esterni in pessime condizioni.

All'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'immobile è risultata conforme sia alla rappresentazione catastale sia ai grafici del progetto autorizzato.

Per ciò che riguarda la stima del più probabile valore di mercato rinvio a quanto già scritto nel precedente paragrafo 3.10





6.11 – LOCALE IN ALTOFONTE, VIA DELLE SCUOLE N. 12, PIANO T-1

L'immobile indicato al p.to 11 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un locale ad uso diverso dal residenziale identificato catastalmente nel fg 12 del N.C.E.U. di Altofonte, dalla p.lla 22 sub 4.

L'accesso all'immobile avviene da un portoncino indicato toponomasticamente dal civico n. 12 di via delle Scuole.

L'ingresso all'immobile è a quota strada, attraverso una delle due luci prospicienti la pubblica via.

Il locale si sviluppa su due livelli, collegati internamente da una scala a chiocciola con struttura metallica, ubicata in fondo al locale di piano terra.

Il piano terra, di forma pressoché regolare, è composto da un unico ambiente adibito a vendita/spazio espositivo.

Il primo piano costituisce di fatto uno spazio accessorio al sottostante piano, ed è dotato di servizio w.c.





L'immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica ed è dotato di zoccolino battiscopa.

Il servizio w.c. del primo piano è dotato di vaso e di lavandino.

Le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiati





con idropittura; le pareti del servizio w.c. e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 2 metri ed intonacate per la restante parte.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato effetto legno, con vetrocamera; tutte le aperture esterne sono dotate di serranda avvolgibile in pvc.

Gli impianti idrico ed elettrico sono risultati completi e realizzati sottotraccia.

Di nessuno degli impianti ho rinvenuto le certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

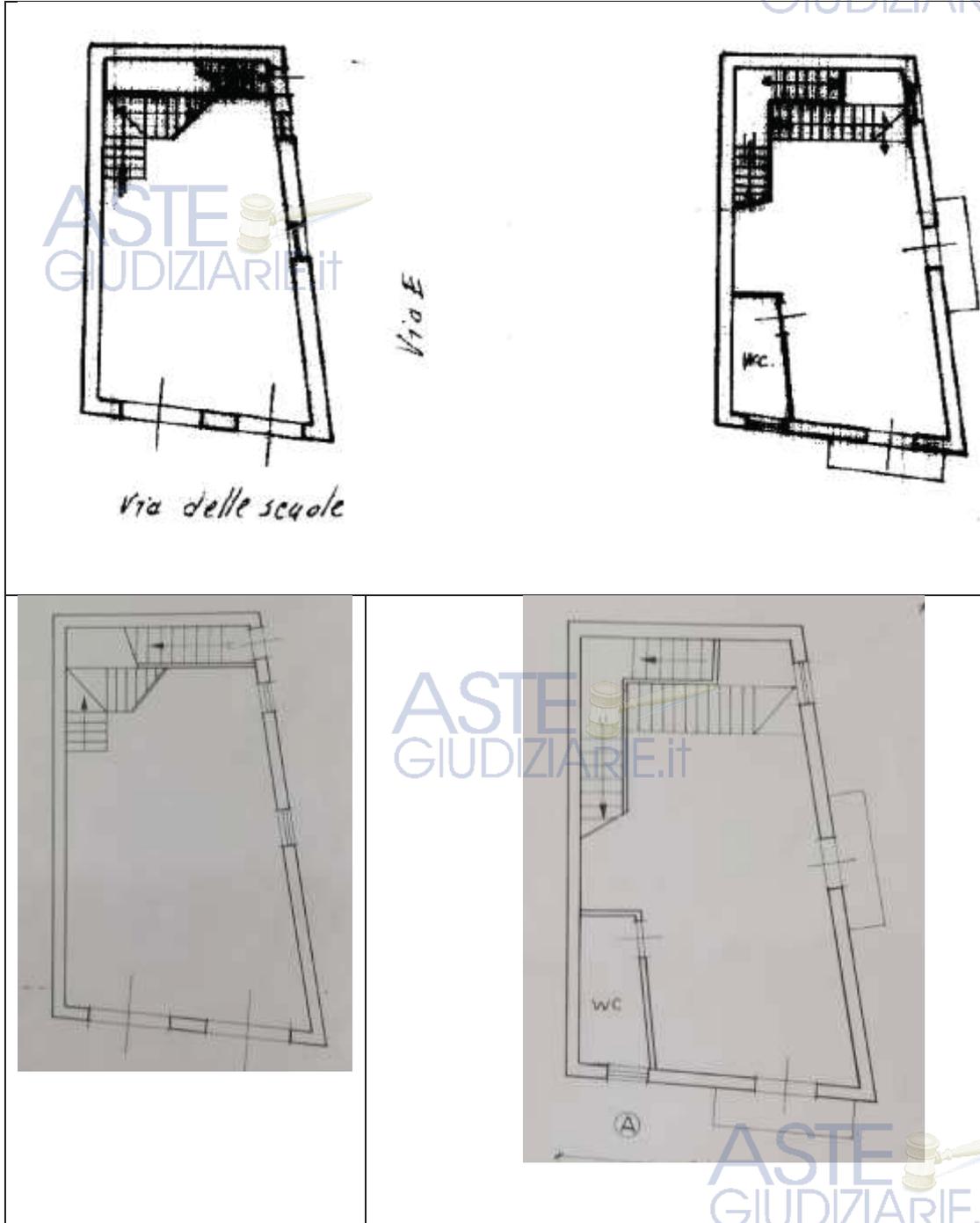
All'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna del locale è risultata **difforme** sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.

In particolare risultano essere state chiuse le aperture del locale di piano terra sulla via L. Sturzo, oltre che risultare modificata la scala di accesso al piano superiore.

Di tali modifiche, non avendo rinvenuto alcun atto autorizzativo rilasciato dal Comune successivamente a quelli richiamati nel paragrafo 3, ho stimato i costi per la messa in pristino in conformità con i grafici ultimi approvati, con oneri a carico dell'aggiudicatario.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel

ASTE
GIUDIZIARIE.it





DPR 138/98 è pari a complessivi mq 102, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.T	51,00	1	51,00
Superficie coperta p.1 ²	44,00	0,50	22,00
Balcone – p.1 ³	4,50	0,30	1,30
Sommano complessivamente in c.t.			74,00

6.12 – IMMOBILE IN ALTOFONTE, VIA LUIGI STURZO N. 2, PIANO 2-3

L'immobile indicato al p.to 12 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un bene ad uso residenziale identificato catastalmente nel **fg 12** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 22 sub 3**.

L'accesso all'immobile avviene da un portoncino indicato toponomasticamente dal civico n. 2 della via Luigi Sturzo.

L'ingresso all'appartamento è ubicato al secondo piano dell'immobile, servito verticalmente solo da una scala a rampa unica.

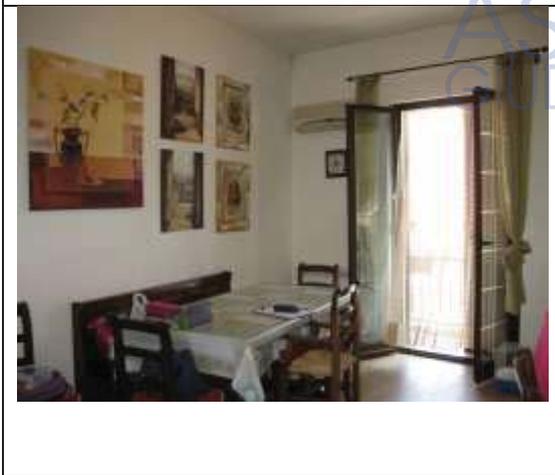
L'appartamento, che si sviluppa su due livelli (secondo e terzo piano) è composto da un soggiorno/cucina ed un servizio w.c. al piano secondo e tre camere ed un servizio w.c. al piano terzo.

² Ho tenuto conto della sola superficie coperta oggetto di autorizzazione

³ Ho tenuto conto della sola superficie balconata oggetto di autorizzazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento, oggetto di recenti interventi di manutenzione, è pavimentato con piastrelle di cotto a tappeto unico e disegno variabile, diverse solamente negli ambienti di servizio (cucina e w.c.), ed è dotato di zoccolino battiscopa.

Le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiati con idropittura; le pareti del servizio w.c. e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a metà altezza ed intonacate per la restante parte.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato effetto legno, con vetrocamera; tutte le aperture esterne sono dotate di serranda avvolgibile in pvc.

Gli impianti idrico ed elettrico sono risultati completi e realizzati sottotraccia.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti.

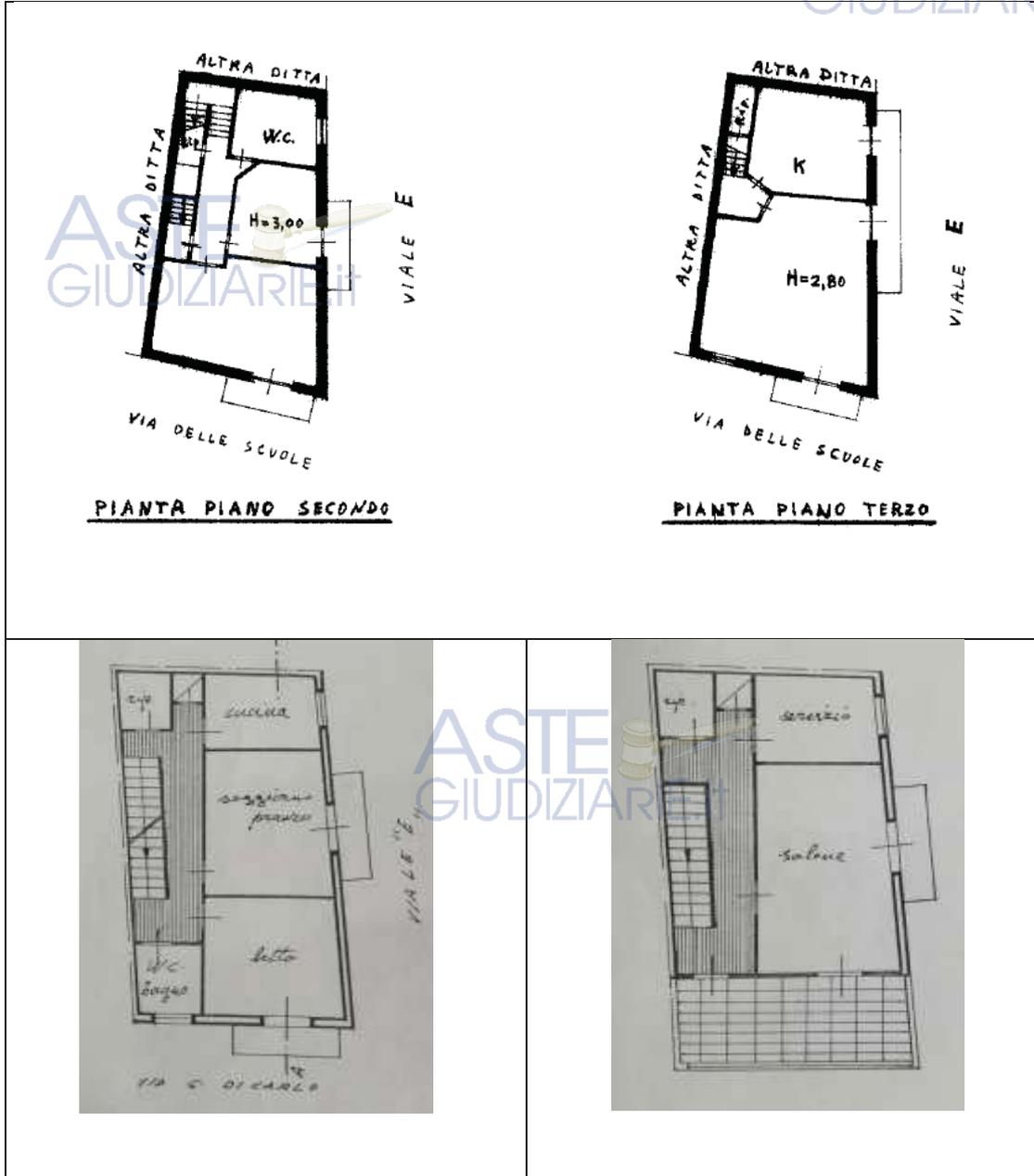
Di nessuno degli impianti ho rinvenuto le certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

All'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'appartamento è risultata **difforme** sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.

Peraltro, al secondo piano è stata murata la finestra indicata nello "stato di fatto" (prospetto principale), mentre al terzo piano (indicato nel progetto come "attico da costruire") è stato prolungato il balcone sul prospetto laterale (originariamente previsto a servizio del solo "salone") ed è stato aumentato il volume complessivo, inglobando anche la terrazza con affaccio sulla via delle Scuole.

Di tali modifiche, non avendo rinvenuto alcun atto autorizzativo rilasciato dal Comune successivamente a quelli richiamati nel paragrafo 3, ho stimato i costi per la messa in pristino in conformità con i grafici ultimi approvati, con oneri a carico dell'aggiudicatario.





La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel DPR 138/98 è pari a complessivi mq 102, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
-------------	------------	--------	-----------------------

Superficie coperta p.2	52,00	1	52,00
Balcone– p.2	5,00	0,30	1,50
Superficie coperta p.3 ⁴	45,00	1	45,00
Balcone – p.3 ⁵	12,00	0,30	3,60
Sommano complessivamente in c.t.			102,00

3.14 – LOCALE DI SGOMBERO IN FICARAZZI, VIA CALABRESE N. 81, PIANO S1

L'immobile indicato al p.to 14 della certificazione notarile ed acquisito all'attivo del fallimento è un bene ad uso diverso dal residenziale identificato catastalmente nel **fg 3** del N.C.E.U. di Ficarazzi, dalla **p.lla 2303 sub 55**.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile identificato toponomasticamente dal civico n. 81 della via Calabrese.

Una rampa conduce al locale cantinato del complesso immobiliare dove è stato ricavato, tra gli altri, anche il box acquisito all'attivo del fallimento.

Si tratta di un locale a pianta rettangolare, accessibile con un portoncino metallico basculante.

All'interno del locale è predisposto un punto acqua con uno scarico ed un impianto elettrico schematico con tubazione a vista.

Il locale, finito al civile, è in ordinarie condizioni manutentive, senza evidenti

⁴ Ho tenuto conto della sola superficie coperta oggetto di autorizzazione

⁵ Ho tenuto conto della sola superficie balconata oggetto di autorizzazione

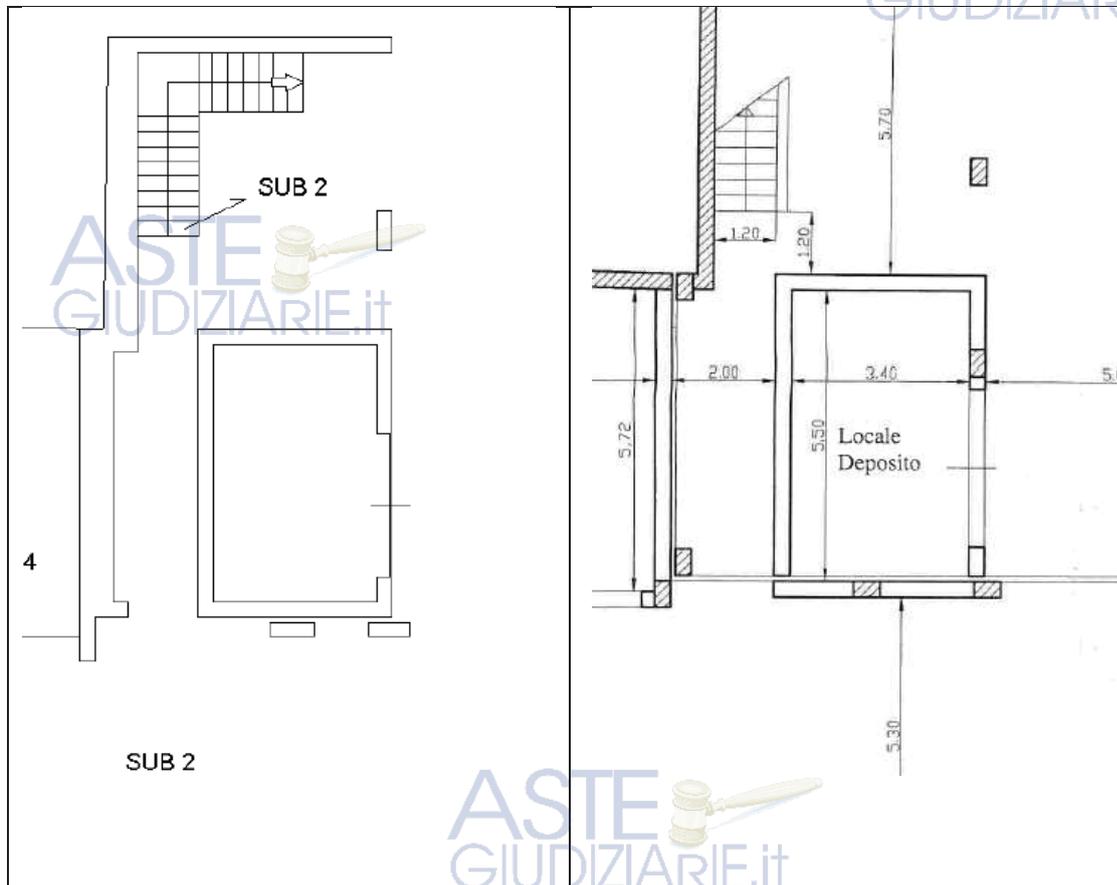


segni di degrado e/o ammaloramenti.



All'esito degli accertamenti è emerso che la distribuzione interna dell'appartamento è risultata **conforme** sia alla rappresentazione catastale sia ai grafici del progetto autorizzato.





La superficie commerciale del bene, calcolata secondo le indicazioni riportate nel

DPR 138/98 è pari a complessivi mq 23, dettagliati nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Superficie coperta p.S1	23,00	1	23,00
Sommano complessivamente in c.t.			23,00



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

I beni acquisiti all'attivo del fallimento insistono in differenti zone dell'abitato di Altofonte e di Ficarazzi, per la loro ubicazione e per le loro caratteristiche, destano un modesto interesse per la fascia media del mercato immobiliare a destinazione residenziale/commerciale.

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

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

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

Nella scelta del parametro di stima del valore di mercato ho tenuto conto del prezzo medio offerto per immobili simili, e degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la messa in pristino/regolarizzazione delle difformità riscontrate e l'eventuale completamento delle opere finalizzato all'ottenimento delle certificazioni finali.

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (dei manufatti e dell'immobile nel complesso), come descritte in precedenza, tenuto conto della





superficie commerciale, considerata anche la situazione economica generale di crisi economica che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁶, è stato determinato il **più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, della piena proprietà dei beni acquisiti all'attivo del fallimento come di seguito:**

7.1 – Lastrico solare in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27 piano quarto, identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 11** che si riferisce ad un immobile classato in categoria F/5 con una consistenza commerciale di mq 40,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 40 \times \text{€/mq}\ 500,00^7) \times 0,85^8]$ **€ 17.000,00** in c.t.;

7.2 – Abitazione in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, piano secondo, identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 8** che si riferisce ad un immobile classato in categoria A/2 con una consistenza commerciale di mq 91,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può

⁶ I prezzi specifici per abitazioni di tipo economico, ricadenti all'interno della zona periferica del Comune di Altofonte, in condizioni ordinarie e stato conservativo normale, sono risultati, secondo le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da € 430,00 ad € 650,00 per ogni mq. Analoghe quotazioni sono state rilevate per i locali a destinazione box.

I prezzi specifici per negozi, ricadenti all'interno della zona periferica del Comune di Altofonte, in condizioni ordinarie e stato conservativo normale, sono risultati, secondo le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da € 700,00 ad € 990,00 per ogni mq;

⁷ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

⁸ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario





essere stimato pari a $[(mq\ 91 \times \text{€}/mq\ 700,00^9 - \text{€}\ 2.000,00^{10}) \times 0,85^{11}]$ € **48.000,00** in c.t.;

7.3 – Abitazione in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, piano terzo, identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 10** che si riferisce ad un immobile classato in categoria A/2 con una consistenza commerciale di mq 169,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 169 \times \text{€}/mq\ 700,00^{12} - \text{€}\ 3.000,00^{13}) \times 0,85^{14}]$ € **98.000,00** in c.t.;

7.4 – Abitazione in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, piano primo, identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 6** che si riferisce ad un immobile classato in categoria A/2 con una consistenza commerciale di mq 93,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 93 \times \text{€}/mq\ 700,00^{15} - \text{€}\ 5.000,00^{16}) \times 0,85^{17}]$ € **51.000,00** in

⁹ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

¹⁰ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprese le spese tecniche, l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

¹¹ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

¹² Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

¹³ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprese le spese tecniche, l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

¹⁴ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

¹⁵ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

¹⁶ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprese le spese tecniche, l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;





c.t.;

7.5 – Abitazione in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, piano terra, identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 5** che si riferisce ad un immobile classato in categoria A/2 con una consistenza commerciale di mq 92,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 92 \times \text{€}/mq\ 650,00^{18} - \text{€}\ 5.000,00^{19}) \times 0,85^{20}]$ **€ 46.000,00** in

c.t.;

7.6 – Autorimessa in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, piano S1, identificata catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 12** che si riferisce ad un immobile classato in categoria C/6 con una consistenza commerciale di mq 95,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 95 \times \text{€}/mq\ 500,00^{21} - \text{€}\ 15.000,00^{22}) \times 0,85^{23}]$ **€ 28.000,00** in

c.t.;

¹⁷ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

¹⁸ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

¹⁹ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprese le spese tecniche, l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

²⁰ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

²¹ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

²² Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprese le spese tecniche, l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

²³ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario





7.7 – Autorimessa in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, piano S1, identificata catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 13** che si riferisce ad un immobile classato in categoria C/6 con una consistenza commerciale di mq 57,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 57 \times \text{€}/mq\ 500,00^{24} - \text{€}\ 10.000,00^{25}) \times 0,85^{26}]$ **€ 16.000,00** in c.t.;

7.8 – Negozio in Altofonte, via Salvatore Davì n. 27, piano terra, identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 948 sub 4** che si riferisce ad un immobile classato in categoria C/1 con una consistenza commerciale di mq 82,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 82 \times \text{€}/mq\ 800,00^{27} - \text{€}\ 5.000,00^{28}) \times 0,85^{29}]$ **€ 52.000,00** in c.t.;

7.9 – Lotto di terreno in Altofonte, località Alfonzetta, identificato catastalmente nel **fg 11** del N.C.T. di Altofonte, dalla **p.lla 676** che si riferisce ad un terreno classato in qualità "... *seminativo irriguo* ...", con una superficie di mq 306. Il più probabile

²⁴ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

²⁵ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprese le spese tecniche, l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

²⁶ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

²⁷ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

²⁸ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprese le spese tecniche, l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

²⁹ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario





valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 306 \times 10\% \times \text{€}/mq\ 700,00^{30}) \times 0,85^{31}]$ **€ 20.000,00** in c.t.;

7.11 – Negozio in Altofonte, via delle Scuole n. 12, piano terra - primo, identificato catastalmente nel **fg 12** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 22 sub 4** che si riferisce ad un immobile classato in categoria C/1 con una consistenza commerciale di mq 74,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 74 \times \text{€}/mq\ 800,00^{32} - \text{€}\ 3.000,00^{33}) \times 0,85^{34}]$ **€ 48.000,00** in c.t.;

7.12 – Abitazione in Altofonte, via Luigi Sturzo n. 2, piano secondo-terzo, identificata catastalmente nel **fg 12** del N.C.E.U. di Altofonte, dalla **p.lla 22 sub 3** che si riferisce ad un immobile classato in categoria A/4 con una consistenza commerciale di mq 102,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 102 \times \text{€}/mq\ 550,00^{35} - \text{€}\ 25.000,00^{36}) \times 0,85^{37}]$ **€ 26.000,00** in c.t.;

³⁰ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

³¹ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

³² Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

³³ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprese le spese tecniche, l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

³⁴ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

³⁵ Nella scelta del parametro ho tenuto conto dello stato manutentivo del bene, del livello di piano, delle finiture;

³⁶ Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, comprese le spese tecniche, l'aggiornamento catastale e l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, prodromiche all'ottenimento delle certificazioni di agibilità;

³⁷ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario





7.14 – Autorimessa in Ficarazzi, via Calabrese n. 81, piano S1, identificata catastalmente nel **fg 3** del N.C.E.U. di Ficarazzi, dalla **p.lla 2303 sub 55** che si riferisce ad un immobile classato in categoria C/6 con una consistenza commerciale di mq 23,00. Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 23 \times \text{€}/mq\ 700,00^{38}) \times 0,85^{39}]$ **€ 14.000,00** in c.t.;



³⁸ I prezzi specifici per box, ricadenti all'interno della zona di sviluppo urbano del Comune di Ficarazzi, in condizioni ordinarie e stato conservativo normale, sono risultati, secondo le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da € 530,00 ad € 780,00 per ogni mq;

³⁹ Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario





8. CONCLUSIONI

Con il provvedimento reso in calce all'istanza del Curatore, il Giudice Delegato al Fallimento ha autorizzato il Curatore a nominare lo scrivente per effettuare la stima dei cespiti acquisiti all'attivo, previa verifica della loro regolarità urbanistica.

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

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

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

Palermo 12 dicembre 2022

il consulente tecnico

(ing. Marco D'Addelfio)

Firmato digitalmente da

**Marco
D'Addelfio**

CN = D'Addelfio
Marco
T = Ingegnere

