

ARCH. FABRIZIO BRUNO
✉ 90144 PALERMO - VIA A. LO BIANCO, 8
✉ PEC fabrizio.bruno@archiworldpec.it
✉ fabrizio.bruno@archiworld.it
☎ +39.091 5165211 ☎ +39.335.403692

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott. Giuseppe Sidoti

Fallimento n° 16/2010: [REDACTED]
IN AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE
RESPONSABILI [REDACTED]
[REDACTED]

Curatore avv. Giovanni Troja

SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE

TECNICO D'UFFICIO DEL 09/11/2010

PARTE A): BENI DI SPETTANZA [REDACTED] (CL. 154)

PER LA QUOTA DI 1/10

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli ed allegati:

1. PREMESSA E OGGETTO DEL MANDATO	PAG. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	PAG. 4
3. RISPOSTA AI QUESITI DI CUI ALLE ISTANZE DEL CURATORE	PAG. 6
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED ESTREMI CATASTALI	PAG. 7
3.2 DESCRIZIONE DEI BENI	PAG. 12
3.3 STATO DI POSSESSO	PAG. 17
3.4 PROVENIENZA, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI	PAG. 18
3.5 VALORE DI MERCATO DEI BENI	PAG. 18

Elenco allegati:

- 1) "RELAZIONE IPOCATATALE" del 24/10/2013
- 2) "INTEGRAZIONE E MODIFICA ALLA RELAZIONE ..." del 23/03/2015
- 3) atto di "VENDITA" del 19/07/1973
- 4) "DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE" del 02/11/1978
- 5) "MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO ..." del 19/04/2013
- 6) "RELAZIONE TECNICA ..." del 11/12/2013
- 7) "RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE" del 30/01/2015
- 8) nota del Curatore del 03/08/2015
- 9) planimetria catastale storica v. Tenente Ferrito n° 97
- 10) planimetria catastale attuale v. Tenente Ferrito n° 97
- 11) planimetria catastale c.so Vittorio Emanuele nn° 210-212-214
- 12) visura catastale c.so Vittorio Emanuele nn° 210-212-214
- 13) estratto di mappa catastale Villabate, fg. 2, p.lla 58
- 14) visura catastale Villabate, fg. 2, p.lla 58
- 15) estratto di mappa catastale Villabate, fg. 1, p.lle 64-1492
- 16) visura catastale Villabate, fg. 1, p.lla 64
- 17) visura catastale Villabate, fg. 1, p.lla 1492
- 18) repertorio fotografico

1. PREMESSA E OGGETTO DEL MANDATO

Con provvedimento del 30/01-01/02/2013 reso in calce all'istanza presentata in data

30/01/2013 dal Curatore dell'odierno fallimento, avv. Giovanni Troja, l'allora G.D.

del Tribunale di Palermo, dott.ssa Gabriella Giammona, autorizzava la nomina dello

scrivente professionista al fine di «[omissis] *provvedere alla stima dei beni acquisiti*

all'attivo del fallimento personale di [REDACTED] (cl. 54), nonché alla stima del bene sopra indicato di spettanza pro quota del sig. [REDACTED]

(quota di 1/3 indiviso del terreno sito in Misilmeri, contrada Fiotto-Canneto, censito al N.C.T. al fg. 6, p.lle 854 e 49, N.d.R.).

I beni in parola – di spettanza pro-quota o per l'intero del [REDACTED] 54 – così come riportati nella sopra richiamata istanza del Curatore, risultano essere i seguenti (la numerazione di seguito riportata è la medesima adottata dal Curatore):

N°	COMUNE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA
A.1)	Villabate	via Tenente Ferrito n° 97.	N.C.E.U. fg. 4, p.lle 960/2-3-	1/1
		Edificio a 4 elevazioni f.t.	4	
A.2)	Villabate	corso Vittorio Emanuele.	N.C.E.U. fg. 4, p.la 21	8/96
		Appartamento		
B.1)	Villabate	c.da De Simone	N.C.T. fg. 2, p.la 994	1/1
B.2)	Villabate	c.da De Simone con villino	N.C.T. fg. 2, p.la 1818-1820-	1/3
		insistente	1821-1819 (N.C.E.U.)	
B.3)	Villabate	c.da Valloneria	N.C.T. fg. 2, p.la 58	8/96
B.4)	Villabate	fondo Varese Porta di Ferro	N.C.T. fg. 1, p.la 64-1492	8/96

Oltre il terreno già sopra richiamato, di spettanza pro-quota del sig. [REDACTED] [REDACTED] (quota di 1/3 indiviso), sito in Misilmeri, contrada Fiotto-Canneto, censito al N.C.T. al fg. 6, p.lle 854 e 49.

Con successivo provvedimento dei 30/04-06/05/2015 reso in calce all'istanza presentata in data 23/04/2015 dal medesimo Curatore, il G.D. del Tribunale in parola, dott. Giuseppe Sidoti, autorizzava la nomina dello scrivente professionista

«[omissis] affinché provveda [omissis] agli accertamenti meglio specificati dal Curatore alla pag. 6 della relazione» e quindi a: «[omissis] verificare l'esattezza del frazionamento eseguito [redacted] su incarico del [redacted] sulla scorta di quanto rilevato dal Notaio, nonché di provvedere alla stima dei beni acquisiti all'attivo del fallimento della [redacted] che risultano così identificati:

- A. negozio sito in Villabate, Largo Hilton n° 1, piano terra di mq. 42;
- B. deposito sito in Villabate, Largo Hilton nn° 3 e 5, piano terra di mq. 94.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 27/11/2013, 30/06/2015 e 06/11/2015, previ accordi telefonici con l'avv. Troja, lo scrivente si recava – in uno con predetto Curatore – presso i beni facenti parte della massa del fallimento onde prendere visione degli stessi. In data 10/07/2015 il C.T.U. si recava autonomamente presso alcuni dei beni in parola e nello specifico presso gli immobili siti nel Comune di Villabate (via Tenente Ferrito n° 97 e c.so Vittorio Emanuele n° 214) e nel Comune di Misilmeri (c.da De Simone) onde effettuare il rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Il tutto come da verbale allegato di cui, per maggiore chiarezza, si riporta di seguito la trascrizione:

«TRIBUNALE DI PALERMO. SEZIONE FALLIMENTARE. FALLIMENTO [redacted]
[redacted] IN
AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE
RESPONSABILI [redacted]
– FALL. N° 16/10

L'anno duemilaquindici, il giorno 10 del mese di luglio, alle ore 9.00, lo scrivente CTU si è recato in Villabate presso i beni oggetto del fallimento, nonché presso altri

beni siti nel Comune di Misilmeri: locale di P.T. in via Tenente Ferrito; casa di 3
elevazioni F.T. in Corso V. Emanuele n° 214; casa di piano terra in C.da De Simone
nel Comune di Misilmeri.

Insieme al CTU è presente [REDACTED] ('54) che consente al CTU di

accedere ai beni. Di questi viene effettuato il rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 10.15 si chiude il presente verbale. L.C.S.».

FIRME DEI PRESENTI

Si provvedeva, inoltre, ad acquisire la sotto elencata documentazione utile ai fini
della presente stima ed afferente i beni della massa fallimentare:

- in data 14-15/05/2015, 05-09-12-17-19/06/2015 e 13/07/2015, presso l'
“AGENZIA DELLE ENTRATE”:
 - a) copia degli estratti della mappa catastale in scala 1:2000;
 - b) “VISURE STORICHE PER IMMOBILE”;
 - c) copia delle planimetrie catastali in scala 1:100-1:200.

Inoltre, aderendo alle richieste formulate dall'odierno C.T.U. nel corso dell'accesso
del 10/07/2015, [REDACTED] (cl. '54) con trasmissione a mezzo telefax del
05/08/2015, produceva copia della sottoelencata documentazione afferente i beni
ubicati in c.da De Simone di cui al punto B.2) dell'elenco del 30/01/2013 del
Curatore del fallimento:

1. copia dell'istanza di condono edilizio ex art. 39, L. 23/12/1994, n° 724 e s.m.i.;
2. copia – in stralcio – della sentenza n° 990/2003 del 14-19/03/2003 emessa dalla

Corte di Appello di Palermo – Sezione III Penale, nella causa contro [REDACTED]

P.S.: documenti (1-2) che si provvederà a produrre in allegato alla seconda parte della presente

relazione.

In data 15/05/2015 l'avv. Troja trasmetteva al C.T.U. copia della seguente documentazione:

3. "RELAZIONE IPOCATASTALE" del 24/10/2013 redatta dal Notaio Guenda La Rosa di Palermo (all. 1) e successiva "INTEGRAZIONE E MODIFICA ALLA RELAZIONE IPOCATASTALE DEL 24 OTTOBRE 2013" datata 23/03/2015 (all. 2);

4. atto di "VENDITA" del 19/07/1973 in notar Bernardo Puccio di Palermo, n° 31469 di repertorio, registrato a Palermo il 03/08/1973 al n° 16978 (all. 3);

5. "DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE" [redacted] del 02/11/1978 n° 25, vol. 2694 (all. 4);

6. "MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI" dell'immobile sito in Villabate, via Tenente Ferrito n° 97 (cessazione del sub. I e costituzione dei subb. 5-6) a firma del geom. [redacted]

7. "RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALLE OPERE DI VARIAZIONE CATASTALE APPORTATE NELL'EDIFICIO SITO IN VILLABATE (PA) VIA TEN. FERRITO N° 95797" dell' 11/12/2013 a firma del [redacted] (all. 6);

8. "RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE" del 30/01/2015 a [redacted] [redacted] relativa ad alcuni dei beni afferenti la massa fallimentare (all. 7).

Con nota trasmessa a mezzo fax del 03/08/2015 (all. 8) lo stesso Curatore invitava il C.T.U. a predisporre – nel più breve tempo possibile – una prima relazione di stima dei soli beni di [redacted] (all. '54) per la quota di 1/10.

3. RISPOSTA AI QUESITI DI CUI ALLE ISTANZE DEL CURATORE

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED ESTREMI CATASTALI

Come già riportato al superiore cap. I, i beni acquisiti all'attivo del fallimento sono quelli riportati in seno alle istanze presentate in data 30/01/2013 e 23/04/2015 dal Curatore dell'odierno fallimento, avv. Troja, agli atti della procedura ed alle quali espressamente si rimanda.

Per quanto concerne però il bene individuato al punto "A.1)" della citata istanza del 30/01/2013, l'avv. Troja, a pag. 3, rigo 13 e segg., della successiva istanza del 23/04/2015, rilevava come: *«Nel corso del sopralluogo effettuato negli immobili intestati al [redacted] (cl. 54), quest'ultimo ha tuttavia rappresentato a questo Curatore che il proprio dante causa, [redacted] (cl. 1907), sarebbe stato titolare esclusivamente di una porzione del vano terrano di via Ferrito, mentre la parte restante del citato vano terrano, il vano posto a primo piano e l'area libera sovrastante sarebbero stati di proprietà del [redacted] per acquisto fattone con atto del 19/7/1973, con la conseguenza che allo stato lo stesso [redacted] (cl. 1954) sarebbe titolare di porzione del piano terra del fabbricato oggi presente e non dell'intero [omissis]»; circostanza, questa, successivamente confermata dal notaio Guenda La Rosa a tal fine incaricato dal Curatore ed autorizzato dall'odierno G.D.*

Sempre in relazione a detta questione lo stesso G.D., con specifico provvedimento dei 30/04-06/05/2015 reso in calce all'istanza del Curatore del 23/04/2015, autorizzava lo scrivente C.T.U. ad effettuare gli accertamenti *«[omissis] meglio specificati dal Curatore alla pag. 6 della relazione»* e nello specifico, per ciò che concerne gli accertamenti appositamente demandati al C.T.U.: *«[omissis] di verificare l'esattezza del frazionamento eseguito dal [redacted] su incarico del sig.*

██████████ sulla scorta di quanto rilevato dal Notaio [omissis]». In particolare, dall'esame della "INTEGRAZIONE E MODIFICA ALLA RELAZIONE IPOCATATALE DEL 24 OTTOBRE 2013" del 23/03/2015 (v. all. 2), a firma del notaio La Rosa, si rileva come «[omissis] la porzione lasciata al nipote [odierno fallito, N.d.R.] è descritta con una estensione di circa 180 metri quadrati, rinviandosi pertanto ad una relazione tecnica d'ufficio per verificare l'esattezza delle operazioni di frazionamento compiute». Ciò stante l'attuale identificazione catastale del bene stesso che risulterebbe esteso m² 101 in luogo dei m² 180 di cui al testamento del 12/07/1973 e relativa denuncia di successione n° 25, vol. 2694, del 02/11/1978 (v. all. 4), richiamati nella predetta relazione notarile.

Ciò premesso, al fine di verificare l'effettiva consistenza in termini di superficie dell'immobile in parola, il C.T.U. provvedeva ad acquisire copia dell'originaria planimetria catastale del bene stesso (all. 9), redatta in data 14/11/1983 ██████████
██████████ pertanto in epoca anteriore alle operazioni di frazionamento catastali messe in atto dal ██████████ (prot. n° PA0115869 del 19/04/2013) (v. all. ti 5-6) su incarico del ██████████ veniva altresì acquisita la planimetria catastale attuale del bene (all. 10), custodita presso gli archivi informatizzati dell' "AGENZIA DELLE ENTRATE".

Ciò premesso, si procedeva effettuando il raffronto tra le predette planimetrie tramite la sovrapposizione delle stesse – trattandosi di grafici alla medesima scala di rappresentazione (1:200) – e rilevandone l'esatta corrispondenza. Dette planimetrie, inoltre, risultavano corrispondere esattamente con l'effettivo stato dei luoghi rilevato dal C.T.U. nel corso degli accessi effettuati, fatta eccezione per il servizio igienico posto in fondo all'unità immobiliare di che trattasi che allo stato attuale risulta composto da w.c. e anti-w.c. rispetto a quanto rappresentato nelle richiamate

planimetrie catastali ove il detto vano risulta privo di anti-w.c.

Complessivamente tutta l'unità immobiliare di che trattasi – individuata, come già detto, sia dal sub. 5 che dal sub. 6 della p.lla 960, fg. 4 di Villabate – misura una superficie utile totale pari a m² 112 (rilievi effettuati con misuratore laser “LEICA DISTO A2”) così risultando certamente frutto di un errore materiale l'indicazione riportata nella sopracitata dichiarazione di successione (v. all. 4) – in termini di superficie – relativamente alla complessiva estensione dell'immobile in parola (nello stato antecedente il succitato frazionamento catastale del 19/04/2013) di «[omissis] metri quadrati centottanta circa [omissis]». Di contro appare corretto – seppur con minime differenze sicuramente rientranti nelle tolleranze del rilievo diretto – quanto riportato nel frazionamento catastale eseguito dal [redacted] (prot. n° PA0115869/2013) dove le due porzioni derivanti dalla divisione catastale del bene stesso risultano rispettivamente pari a m² 13 circa per il sub. 5 e m² 101 circa per il sub. 6 per un totale di m² 114. Appare altresì corretta l'individuazione della porzione oggetto di divisione stante quanto riportato nell'atto di “VENDITA” del 19/07/1973, notaio Bernardo Puccio di Palermo (all. 3): «[omissis] *La porzione del vano terrano ha una larghezza di m. 2 compreso il muro divisorio a costituirsi e della lunghezza di m. 5 e cm. 80.*

Detto vano terrano confina da un lato con [redacted] da altro lato con la rimanente porzione del vano terrano di proprietà di [redacted]. Ciò in quanto l'unica porzione di vano terrano di “lunghezza” pari a circa 5,80 ml. è quella posta in fondo all'unità immobiliare rispetto all'ingresso.

In ultimo occorre rilevare come il frazionamento in questione risulti effettuato solo ai fini catastali – quindi unicamente “sulla carta” – ma non sui luoghi a mezzo di specifici manufatti in muratura o altro materiale, risultando ancora oggi

urbanisticamente e concretamente un unico immobile seppur diviso secondo due distinti subalterni catastali: il sub. 5, porzione minore posta in fondo all'unità immobiliare (parete esposta a nord-est dove è presente il servizio igienico sopra descritto) e priva di accesso autonomo (l'accesso a detta porzione di immobile avviene dal civ. 97 della via Tenente Ferrito attraversando la porzione distinta al sub. 6); il sub. 6, porzione maggiore del bene stesso, oggi di proprietà del sig. Pitarresi (cl. 54), con accesso sempre dal civ. 97 della via Tenente Ferrito.

Per quanto concerne invece la palazzina di cui al punto "A.2)" dell'istanza del Curatore fallimentare del 30/01/2013, deve rilevarsi come il numero civico identificativo del bene non sia il n° 254 – già riportato dal predetto Curatore in seno alla propria istanza ed indicato nella relativa visura catastale – ma bensì il n° 214 (ingresso), oltre ai civici nn° 212 e 210 relativi, rispettivamente, agli ingressi dal soggiorno e dalla cucina. In relazione invece ai beni di cui ai superiori punti "B.1)" e "B.2)" dell'istanza prima richiamata, si precisa come i beni stessi non ricadano nel territorio comunale di Villabate ma bensì in quello di Misilmeri.

Alla luce delle osservazioni di cui sopra, la massa dei beni afferenti il fallimento in parola può così, definitivamente, ritenersi costituita dai seguenti beni:

N°	COMUNE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA
A)	Villabate	magazzino via Tenente Ferrito n° 97, piano T	N.C.E.U. fg. 4, p.lla 960, sub. 6, cat. C/2, cl. 6, cons. 101 m ² , re. € 203,43	1/1
B)	Villabate	palazzina corso Vittorio Emanuele nn° 210-212-214, piano T-1-2	N.C.E.U. fg. 4, p.lla 21, cat. A/4, cl. 4, cons. 3 vani, re. € 113,10	1/10

C) Misilmeri terreno in c.da De Simone o N.C.T. fg. 2, p.lla 994 1/1
Canneta

D.1) Misilmeri terreno c.da De Simone o N.C.T. fg. 2, p.lla 1818, ql. 1/3
Canneta s.n.c. agrumeto, cl. 1, sup. 02,91 are.
re. € 12,47/4,88

D.2) Misilmeri villino c.da De Simone o N.C.E.U. fg. 2, p.lla 1819, cat. 1/3
Canneta s.n.c., piano T A/7, cl. 3, cons. 7,5 vani, re. €
619,75

D.3) Misilmeri terreno c.da De Simone o N.C.T. fg. 2, p.lla 1820, ql. 1/3
Canneta s.n.c. agrumeto, cl. 1, sup. 07,09 are.
re. € 30,39/11,90

D.4) Misilmeri terreno c.da De Simone o N.C.T. fg. 2, p.lla 1821, ql. 1/3
Canneta s.n.c. agrumeto, cl. 1, sup. 07,31 are,
re. € 31,33/12,27

E) Villabate terreno C.da Valloneria N.C.T. fg. 2, p.lla 58, ql. 1/10
agrumeto, cl. 2, sup. 11,90 are,
re. € 62,69/19,36

F) Villabate terreno Fondo Varese Porta N.C.T. fg. 1, p.lla 64, ql. 1/10
di Ferro agrumeto, cl. 2, sup. 01,40 are,
re. € 7,38/2,28

G) Villabate terreno Fondo Varese Porta N.C.T. fg. 1, p.lla 1492, ql. 1/10
di Ferro agrumeto, cl. 2, sup. 09,10 are,
re. € 47,94/14,80

H.1) Misilmeri terreno C.da Fiotto Canneto N.C.T. fg. 6, p.lla 854, ql. 1/3
agrumeto, cl. 2, sup. 08,80 are,

		re. € 30,45/12,04	
H.2)	Misilmeri terreno C.da Fiotto Canneto	N.C.T. fg. 6, p.lla 49, qt. 1/3	
		agrumeto, cl. 2, sup. 07,95 are.	
		re. € 30,18/10,88	
I)	Villabate negozio Largo Hilton n° 1,	N.C.E.U. fg. 3, p.lla 3156, sub. 1/1	
	piano T	1, cat. C/1, cl. 4, cons. 33 m²,	
		re. € 676,61	
L)	Villabate magazzino Largo Hilton nn°	N.C.E.U. fg. 3, p.lla 3156, sub. 1/1	
	3-5, piano T	2, cat. C/2, cl. 6, cons. 94 m²,	
		re. € 189,33	

I beni di cui ai superiori punti "A)-B)-C)-D.1)-D.2)-D.3)-D.4)-E)-F)-G)" di spettanza di [REDACTED], quelli di cui ai superiori punti "H.1)-H.2)" di spettanza di [REDACTED] ma intestati catastalmente il bene "H.1)" [REDACTED] il bene "H.2)" [REDACTED] quelli di cui ai punti "I)-L)" di spettanza della [REDACTED].

Per quanto concerne le quote di appartenenza dei beni di cui sopra ai relativi soggetti interessati, si precisa come i beni riportati ai punti "B)-E)-F)-G)" risultino intestati agli attuali proprietari per la quota di 1/10 e non 8/96 (quota indicata dal Curatore), così come rilevansi dall'esame della "RELAZIONE IPOCATASTALE" del 24/10/2013 allegata agli atti del fallimento (v. all. 1) e delle visure catastali reperite dal C.T.U.

3.2 DESCRIZIONE DEI BENI

In conformità a quanto richiesto dal Curatore con nota del 03/08/2015 (v. all. 8) e facendo riferimento alla documentazione fotografica in allegato alla presente

relazione, si riporta di seguito una sintetica descrizione dei beni di spettanza di [REDACTED] per la quota di 1/10.

3.2.1 MAGAZZINO DI PIANO TERRA SITO IN VILLABATE, VIA TENENTE FERRITO N° 97, AL N.C.E.U. FG. 4, P.LLA 960, SUB. 6

In relazione al bene in parola si rimanda al "SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL 09/11/2010. PARTE B): BENI DI SPETTANZA DI [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/1 E 1/3 E DELLA [REDACTED]

3.2.2 PALAZZINA DI PIANO T-1-2 SITA IN VILLABATE, CORSO VITTORIO EMANUELE N° 254 (oggi nn° 210-212-214), AL N.C.E.U. FG. 4, P.LLA 21

L'immobile in questione è una palazzina di complessive tre elevazioni fuori terra (P.T.-1-2), ad uso di civile abitazione, sita nel Comune di Villabate in Corso Vittorio Emanuele nn° 210-212-214. L'accesso al bene avviene dalla pubblica via per mezzo di un ingresso con portoncino in legno posto al civ. n° 214 della medesima strada (foto 1); da detto ingresso si accede al piano terra (entrando a sinistra) ed alla scala che porta ai piani primo e secondo (foto 2); dal civico n° 210 si accede alla cucina mentre dal civico n° 212 al soggiorno. L'edificio è privo di impianto ascensore.

All'interno l'immobile si compone dei seguenti vani:

- a piano terra: ingresso (foto 3); soggiorno (foto 4); cucina (foto 5) e servizio igienico (foto 6) (nella parte più alta del sottoscala) con vaso, vasca e lavabo;
- a primo piano: unica ampia stanza da letto (foto 7) con "angolo w.c." (foto 8) ricavato direttamente nella rampa della scala;

Al secondo piano non è stato possibile accedere stante la totale assenza di

illuminazione già nel vano scala del primo piano e per le scarse condizioni igieniche; pertanto, per ciò che concerne la sua effettiva consistenza, si farà riferimento alla relativa planimetrie catastale.

Il bene confina a nord-est (prospetto principale) con il corso Vittorio Emanuele e per il resto con altri immobili di proprietà di terzi.

L'appartamento – a seconda dei vani interessati – presenta pareti variamente rivestite o intonacate/tinteggiate; pavimentazione in marmettoni (piastrelle ottagonali per il servizio igienico). Al piano primo la pavimentazione presenta un'ampia decorazione.

Gli infissi interni sono in legno con pannelli in vetro decorato; quelli esterni con persiane e scuri. Gli impianti idrico ed elettrico sono in larga parte sotto traccia.

Le finiture generali sono di livello medio e compatibili con le caratteristiche degli immobili degli anni '30.

Complessivamente l'immobile presenta uno stato di manutenzione scadente sia per ciò che concerne il prospetto principale su Corso Vittorio Emanuele che per ciò che concerne gli ambienti interni, anche perché versante in stato di abbandono. Per quanto concerne la cucina, questa risulta oggi totalmente dismessa ivi compresi il pavimento ed i rivesti murari.

Allegati alla presente relazione vi sono copia dell'elaborato planimetrico catastale in scala 1:100 (all. 11) e la visura catastale del bene (all. 12).

**3.2.3 TERRENO SITO IN MISILMERI, C.DA DE SIMONE O CANNETA,
AL N.C.T. FG. 2, P.LLA 994**

In relazione al bene in parola si rimanda al "SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL 09/11/2010. PARTE B): BENI DI SPETTANZA [REDACTED] PER LA QUOTA

DI 1/1 E 1/3 E [REDACTED]

3.2.4 TERRENO SITO IN MISILMERI, C.DA CANNETA S.N.C., AL N.C.T. FG. 2, P.LLE 1818-1820-1821 CON VILLINO DI PIANO TERRA (VI INSISTENTE, AL N.C.E.U. FG. 2, P.LLA 1819

In relazione al bene in parola si rimanda al "SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL 09/11/2010. PARTE B): BENI DI SPETTANZA [REDACTED] (CL. '54) PER LA QUOTA DI 1/1 E 1/3 E DELLA [REDACTED]

3.2.5 TERRENO SITO IN VILLABATE, C.DA VALLONERIA, AL N.C.T. FG. 2, P.LLA 58

Il bene in questione è un terreno agricolo – pianeggiante – di conformazione rettangolare molto allungata (di larghezza media pari a 6-7 metri), sito nel territorio comunale di Villabate, in c.da Valloneria, a poca distanza dalla SS113 (direzione Ficarazzi). Risulta caratterizzato da una lunga stradella sterrata affiancata da filari di alberi di mandarino (foto 9).

Confina a nord-est con la p.lla 310; a sud-est con stradella di accesso; a sud-ovest con le p.lle 1366-473-475-309-57-798-799-1305-178; a nord-ovest con la p.lla 179.

Allegati alla presente relazione vi sono l'estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 (all. 13) e la visura catastale del bene (all. 14).

3.2.6 TERRENO SITO IN VILLABATE, FONDO VARESE PORTA DI FERRO, AL N.C.T. FG. 1, P.LLA 64

Per quanto concerne il bene in questione, si tratta di un terreno agricolo pianeggiante, catastalmente censito come agrumeto di superficie pari ad are 1.40, di

conformazione planimetrica a triangolo, sito nel territorio comunale di Villabate, in c.da Fondo Varese Porta di Ferro, a poca distanza dalla sede autostradale della A19 Palermo-Catania.

Il bene risulta delimitato da mura di cinta ed intercluso da fondi di proprietà di terzi e – per quanto rilevabile in sede di sopralluogo – privo di ingresso autonomo. Allo stesso si è potuto accedere per mezzo di un cancello metallico con serratura, posto al civ. 89 della via “Z1” (posizione individuata dal C.T.U. – a mezzo di apparato GPS – con la denominazione “via Renato Composto”) attraversando proprietà di terzi estranei alla presente procedura; di detto cancello l’odierno fallito dichiarava di detenerne le relative chiavi solo momentaneamente.

Alla data del sopralluogo il fondo risultava coltivato a limoneto ed uliveto (foto 10).

Catastralmente confina a nord e ad est con “VALLONE DETTO VARESE”; a sud con la p.lla 1494; a ovest con la p.lla 1491.

Allegati alla presente relazione vi sono l’estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 (all. 15) e la visura catastale del bene (all. 16).

3.2.7 TERRENO SITO IN VILLABATE, FONDO VARESE PORTA DI FERRO, AL N.C.T. FG. I, P.LLA 1492

Il bene in questione è un terreno agricolo pianeggiante, catastralmente censito come agrumeto di superficie pari ad are 9,10, di conformazione planimetrica trapezoidale, sito nel territorio comunale di Villabate, in c.da Fondo Varese Porta di Ferro, a poca distanza dal terreno di cui alla p.lla 64 sopra già descritta ed insistente all’interno della medesima area recintata ed interclusa.

Alla data del sopralluogo il fondo risultava coltivato a limoneto/uliveto (foto 11-12).

Catastalmente confina a nord con le p.lle 557-558-1490 e “VALLONE DETTO VARESE”; ad est con la p.lle 1491; a sud con la p.lla 65; a ovest con altri beni non

meglio catastalmente individuati.

Allegati alla presente relazione vi sono l'estratto di mappa catastale in scala 1:2.000

(all. 15) e la visura catastale del bene (all. 17).

**3.2.8 TERRENO SITO IN MISILMERI, C.DA FIOTTO CANNETO, AL
N.C.T. FG. 6, P.LLE 854 E 49**

In relazione al bene in parola si rimanda al "SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL 09/11/2010. PARTE B):
BENI DI SPETTANZA DI [REDACTED] PER LA QUOTA
DI 1/1 E 1/3 [REDACTED]
[REDACTED]

**3.2.9 NEGOZIO SITO IN VILLABATE, LARGO HILTON N° 1, PIANO T,
AL N.C.E.U. FG. 3, P.LLA 3156, SUB. 1**

In relazione al bene in parola si rimanda al "SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL 09/11/2010. PARTE B):
BENI DI SPETTANZA DI [REDACTED] QUOTA
DI 1/1 E 1/3 E DELLA [REDACTED]
[REDACTED]

**3.2.10 MAGAZZINO SITO IN VILLABATE, LARGO HILTON NN° 3-5,
PIANO T, AL N.C.E.U. FG. 3, P.LLA 3156, SUB. 2**

In relazione al bene in parola si rimanda al "SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL 09/11/2010. PARTE B):
BENI DI SPETTANZA [REDACTED] PER LA QUOTA
DI 1/1 E 1/3 E DELLA [REDACTED]
[REDACTED]

3.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

In relazione allo stato di possesso dei beni in parola, si è rilevato:

1. palazzina di piano T-1-2 sita in Villabate, corso Vittorio Emanuele n° 254 (oggi nn° 210-212-214), al N.C.E.U. fg. 4, p.lla 21;
2. terreno sito in Villabate, c.da Valloneria, al N.C.T. fg. 2, p.lla 58:

detti beni, accessibili a mezzo di portoncino in legno (la palazzina) e cancello metallico con serratura (il fondo) sono risultati nella disponibilità materiale dell'odierno fallito che ne detiene le chiavi.

3. terreni siti in Villabate, Fondo Varese Porta di Ferro, al N.C.T. fg. 1, p.lla 64 e 1492:

come già riportato nei paragrafi che precedono, i beni in questione sono due fondi interclusi e delimitati da muri di confine con cancello metallico chiuso con serratura (cancello di proprietà di terzi estranei alla presente procedura) le cui chiavi non risultano nella disponibilità del [REDACTED].

3.4 PROVENIENZA, REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA DEI BENI

Per quanto concerne la provenienza dei beni in parola, dall'esame della "RELAZIONE IPOCATASTALE" del 24 ottobre 2013 a firma del notaio La Rosa (pag. 13, rigo 12 e segg.) (v. all. 1), si rileva come i beni oggetto del presente accertamento risultino essere «[omissis] pervenuti al [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di 1/10 (un decimo) indiviso per successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
registro di Posa [REDACTED]

Per quanto concerne la regolarità edilizia ed urbanistica della palazzina sita in Villabate, corso Vittorio Emanuele nn° 210-212-214, dall'esame della planimetria catastale (v. all. 1) reperita dal C.T.U. presso l' "AGENZIA DELLE ENTRATE", si

rileva come l'immobile sia stato certamente edificato in data anteriore al 16/10/1939, epoca di presentazione della richiamata planimetria catastale. Pertanto, ai sensi dell'art. 40, co. 2, della legge 28/02/1985, n° 47, per la vendita potrà essere prodotta dichiarazione che ne attesti la costruzione in data antecedente al 02/09/1967.

3.5 VALORE DI MERCATO DEI BENI

3.5.1 METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore venale dei beni oggetto della presente stima si è proceduto tramite l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, per confronto diretto, fondato sulla comparazione dei beni stessi con altri immobili di caratteristiche simili e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti; prezzi, questi, ricavati sulla scorta di puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari *on-line*, successivamente riscontrate in forza delle risultanze di borsini immobiliari (borsinoimmobiliare.it), delle "QUOTAZIONI IMMOBILIARI" e dei "VALORI AGRICOLI MEDI" pubblicati dall' "O.M.I." dell' "AGENZIA DELLE ENTRATE".

Il valore venale dei diversi beni è stato quindi ottenuto dal prodotto della rispettiva superficie commerciale per il prezzo unitario adottato. Detta superficie commerciale è stata così determinata:

1. per ciò che concerne i terreni: sulla scorta di quanto riportato nelle visure catastali richieste presso l' "AGENZIA DELLE ENTRATE";
2. per ciò che concerne il fabbricato: sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso degli accessi svolti in data 27/11/2013-30/06/2015 e secondo le modalità meglio specificate nel successivo paragrafo.

3.5.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Per quanto concerne la superficie commerciale (o “convenzionale vendibile”) afferente la palazzina oggetto di stima, questa, come già accennato al paragrafo che precede, è stata computata sulla scorta dei «[omissis] criteri di misurazione e di calcolo [omissis]» raccomandati ai punti 2.1 e 3.1 del “MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE” pubblicato dall'“AGENZIA DELLE ENTRATE” e, pertanto, in funzione della:

«[omissis] somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)».

La misurazione della superficie in parola è stata, pertanto, effettuata «[omissis] al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)».

Per quanto concerne i coefficienti di “omogeneizzazione” delle relative pertinenze quali balconi, terrazze e giardini pertinenziali, si prevede:

- *relativamente a balconi, terrazzi e similari:*

«qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- *relativamente alla superficie di parchi, giardini e simili:*

1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2) al 2% per superfici eccedenti detto limite».

3.5.3 STIMA DEI BENI

Per quanto concerne l'andamento tendenziale del mercato immobiliare, si rileva quanto riportato nella "NOTA TRIMESTRALE – ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL I TRIMESTRE 2015" pubblicata in data 04/06/2015 a cura dell' "UFFICIO STATISTICHE E STUDI DELLA DIREZIONE CENTRALE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE E SERVIZI ESTIMATIVI" dell'Agenzia delle Entrate che, relativamente a "LE COMPRAVENDITE IN ITALIA", rileva come *«Nel primo trimestre del 2015 il mercato immobiliare italiano subisce una flessione erodendo, in parte, i rialzi registrati durante il corso del 2014. Il tasso tendenziale⁴ riferito al complesso delle compravendite risulta, infatti, in calo del 3,4% con un livello totale di scambi pari a 208.403 NTN nei primi tre mesi dell'anno in corso».*

Ed ancora, relativamente a "IL SETTORE RESIDENZIALE": *«La perdita maggiore, -7,3%, si è manifestata al Centro che pure aveva registrato forti rialzi, anche in doppia cifra, nel corso di tutto il 2014. Poco al di sotto del dato nazionale è il calo fatto segnare dal Nord (-2,4%) che con le sue oltre 48 mila unità*

compravendute presenta un livello di scambi superiore a quello complessivamente imputabile al resto del paese. Al Sud il numero di transazioni si mantiene pressoché stabile, subendo una riduzione inferiore all'1%

[omissis]

Se nell'osservare l'andamento dei mercati territoriali dell'ultimo trimestre si opera una distinzione tra capoluoghi e non capoluoghi ciò che si nota è che questi ultimi hanno contenuto le perdite rispetto ai primi. [omissis] Si ribaltano pertanto le dinamiche rispetto a quanto registrato nei trimestri precedenti in cui i rialzi, anche se generalizzati, avevano interessato soprattutto i capoluoghi, tutti allineati su ritmi di crescita molto sostenuti nelle fasi finali del 2014».

Ciò premesso si riportano di seguito, in tabella, i valori di mercato unitari rinvenuti (min./max. o medi) a seguito delle indagini sopra dette, relativamente alle diverse giaciture ed ubicazioni per ciò che concerne i fondi agricoli (es.: maggiore appetibilità per fondi pianeggianti, limitrofi vie di comunicazione e/o centri abitati) e relativamente alle diverse tipologie edilizie ed alla loro specifica ubicazione per ciò che concerne i fabbricati. Si precisa altresì che, trattandosi di quote di proprietà ridotte (1/10), i valori adottati per la stima saranno prossimi o pari ai minimi.

Si precisa altresì:

- A. per ciò che concerne la palazzina di c.so Vittorio Emanuele nn° 210-212-214, questa verrà considerata nella sua totale consistenza di P.T-I-2 in quanto, allo stato attuale e per la specifica distribuzione degli ambienti (soggiorno, cucina e w.c. al piano terra; stanza da letto al primo piano, etc.), non risulta possibile prevederne una diversa utilizzazione in più unità immobiliari se non a seguito di

importanti opere di ristrutturazione che – comunque – consentirebbero di ottenere unità immobiliari molto piccole e poco funzionali. Di contro, una tipologia come quella in questione, su più piani, risulta piuttosto diffusa in realtà urbane quali quella che oggi ci occupa.

B. ai fini della determinazione dei valori unitari da adottare per la stima si è tenuto in particolare considerazione l'entità della quota di proprietà in capo al sig. Pitarresi Girolamo (cl. '54) – che è pari al 10% – fortemente limitativa dell'appetibilità del bene nei confronti di soggetti terzi non detenenti ulteriori quote di proprietà del bene stesso, oltre che – per ciò che concerne la palazzina di c.so Vittorio Emanuele nn° 210-212-214 – dello suo scadente stato di manutenzione. Detta minore appetibilità è stata quindi modulata adottando specifici coefficienti correttivi: maggiori per la palazzina (non divisibile) e minori per i terreni, divisibili ma solo a fronte di attività di carattere tecnico-amministrativo a titolo oneroso (frazionamento).

Quindi, considerando i seguenti valori unitari di mercato:

COMUNE	TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO
Villabate	terreni agricoli	€/ha 100.000,00-130.000,00
Villabate	abitazioni di tipo economico	€/m ² 770,00/1.100,00

Il valore di mercato V_m dei beni in parola è pari al prodotto della relativa superficie commerciale per il prezzo unitario applicato e derivante dalle indagini di mercato sopra richiamate. Per ciò che concerne il prezzo unitario adottato relativamente alla vendita dell'immobile di c.so Vittorio Emanuele nn° 210-212-214, questo – valutato nella sua misura minima stante le precarie condizioni di conservazione del bene – verrà ulteriormente ridotto di circa 1/3 onde tenere conto della limitata quota di

La presente istruzione si applica all'articolo 220 del Regolamento di Procedura Penale emanato dal Consiglio di Stato, per gli atti processuali concernenti la procedura di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.

Il presente regolamento si applica alla procedura di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età, in relazione al processo di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età, in relazione al processo di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età, in relazione al processo di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età, in relazione al processo di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.

Descrizione	Art. 220	Art. 221	Art. 222	Art. 223
Ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età, in relazione al processo di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.	1	1	1	1
Ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età, in relazione al processo di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.	1	1	1	1
Ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età, in relazione al processo di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.	1	1	1	1
Ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età, in relazione al processo di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.	1	1	1	1
Ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età, in relazione al processo di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.	1	1	1	1

La presente istruzione si applica all'articolo 220 del Regolamento di Procedura Penale emanato dal Consiglio di Stato, per gli atti processuali concernenti la procedura di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.

La presente istruzione si applica all'articolo 220 del Regolamento di Procedura Penale emanato dal Consiglio di Stato, per gli atti processuali concernenti la procedura di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.

La presente istruzione si applica all'articolo 220 del Regolamento di Procedura Penale emanato dal Consiglio di Stato, per gli atti processuali concernenti la procedura di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.

La presente istruzione si applica all'articolo 220 del Regolamento di Procedura Penale emanato dal Consiglio di Stato, per gli atti processuali concernenti la procedura di ammissione al processo di una persona che non ha ancora compiuto il diciannovesimo anno di età.

possesso in capo all'odierno fallito (1/10) e della conseguente difficoltà di vendita della stessa. Per ciò che concerne i terreni verrà adottato un coefficiente di riduzione pari al 15% circa (oltre a tenere conto delle specifiche caratteristiche dei fondi stessi).

Il tutto come meglio specificato nella seguente tabella, dove con V.U.M. si intende indicare il "valore unitario di mercato" adottato; con S.C. la "superficie commerciale" dei singoli beni; con V.M. il "valore di mercato" derivante dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario adottato; con V.Q. il valore di mercato della sola quota in capo all'odierno fallito (1/10 per tutti i beni oggi oggetto di stima).

DESCRIZIONE	V.U.M.	S.C.	V.M.	V.Q.
palazzina in Villabate, corso Vittorio Emanuele nn° 210-212-214, piano T-1-2, N.C.E.U. fg. 4, p.lla 21	€/m² 540,00	m² 90	€ 48.600,00	€ 4.860,00
terreno sito in Villabate, c.da Valloneria, N.C.T. fg. 2, p.lla 58	€/ha 120.000	0,11 90 ha	€ 14.280,00	€ 1.428,00
terreno in Villabate, Fondo Varese Porta di Ferro, N.C.T. fg. 1, p.lla 64	€/ha 100.000	0,01 40 ha	€ 1.400,00	€ 140,00
terreno in Villabate, Fondo Varese Porta di Ferro, N.C.T. fg. 1, p.lla 1492	€/ha 130.000	0,09 10 ha	€ 9.100,00	€ 910,00

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, lo scrivente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 10/11/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

24 | Pagina

U.C.T.U.
Fobno



