

ARCH. FABRIZIO BRUNO  
90144 PALERMO - VIA A. LO BIANCO, 8  
PEC fabrizio.bruno@archiworldpec.it  
fabrizio.bruno@archiworld.it  
+39.091.516521 ) +39.335.403692

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott. Giuseppe Sidoti

\* \* \* \* \*

FALLIMENTO N. 16/2010: [REDACTED]

C. [REDACTED] IN AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE

RESPONSABILI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Curatore avv. Giovanni Troja

\* \* \* \* \*

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, DI SPETTANZA DI [REDACTED] PER LA

QUOTA DI 1/3 E DELL [REDACTED]

S.N.C. PER LA QUOTA DI 1/1

\* \* \* \* \*

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli ed allegati:

1. PREMessa E OGGETTO DEL MANDATO	PAG.	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	PAG.	6
3. RISPOSTA AI QUESITI DI CUI ALLE ISTANZE DEL CURATORE	PAG.	7
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED ESTREMI CATASTALI	PAG.	7
3.2 DESCRIZIONE DEI BENI	PAG.	8
3.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI	PAG.	15
3.4 PROVENIENZA, REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI	PAG.	16

23) istanza condono edilizio prot. n. 1900 del 29/03/1995

24) atto notaio Letizia Russo del 30/05/2014

\*\*\*

#### I. PREMessa E OGGETTO DEL MANDATO

Con provvedimento dei 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] (cl. 58)».*

I beni in parola – di spettanza pro-quota o per l'intero del sig. [redacted] el.

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	UBICAZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA
A.1)	Villabate	via Tenente Ferrito n. 97. Edificio a 4 elevazioni f.t.	N.C.E.U. fg. 4, p.lle 960/2-3- 4	1/1
A.2)	Villabate	corso Vittorio Emanuele Appartamento	N.C.E.U. fg. 4, p.la 21	8/96
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 insistente	N.C.T. fg. 2, p.la 1818- 1820-1821-1819 (N.C.E.U.)	1/3
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

Tab. I

riservandosi di integrare successivamente detto deposito con una seconda relazione concernente i seguenti beni, oggetto dell'odierno accertamento:

• di spettanza di [REDACTED] per la quota di 1/1 o 1/3:

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;
2. terreno sito in Misilmeri, c.da De Simone, al N.C.T. fg. 2, p.lla 994;
3. terreno sito in Misilmeri, c.da De Simone, al N.C.T. fg. 2, p.lle 1818-1820-1821;
4. villino di piano terra sito in Misilmeri, c.da De Simone, al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 1819;

(i beni di cui ai superiori punti nn. 2-3-4 erroneamente indicati dal Curatore come insistenti nel Comune di Villabate).

• di spettanza di [REDACTED] per la quota di 1/3:

5. terreno sito in Misilmeri, c.da Fiotto Canneto, al N.C.T. fg. 6, p.lle 854 e 49;

• di spettanza della [REDACTED] per la quota di 1/1:

6. negozio sito in Villabate, largo Hilton n. 1, piano terra, al N.C.E.U. fg. 3, p.lla 3156, sub. 1;
7. magazzino sito in Villabate, largo Hilton nn. 3-5, piano terra, al N.C.E.U. fg. 3, p.lla 3156, sub. 2.

Ciò premesso, rilevata la mancata trattazione nella relazione redatta dal notaio Guenda La Rosa in data 24/10/2013 – ed allegata alla atti della presente procedura fallimentare – degli immobili di cui ai superiori punti nn. 2-5-6-7, lo scrivente informava il Curatore. In data 26/04/2016, come da invito dello stesso Curatore, il notaio La Rosa trasmetteva al C.T.U. copia della "RELAZIONE INTEGRATIVA

ATTI CATASTALI" dell'immobile sito in Villabate, via Tenente Ferrito n. 97; 5) "RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALLE OPERE DI VARIAZIONE CATASTALE APPORTATE NELL'EDIFICIO SITO IN VILLABATE (PA) VIA TEN. FERRITO N. 95/97" del 11/12/2013; 6) "RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE" del 30/01/2015. I documenti di cui ai punti 4-5-6 tutti a firma del geom. Pietro Grasso.

Ad integrazione della documentazione già acquisita, come sopra meglio descritta, il C.T.U. provvedeva altresì:

- in data 15-17/03/2016, provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio provinciale di Palermo dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, le visure storiche per immobile dei predetti beni;
- in data 26/04/2016: ad acquisire (come già riportato nel capitolo che precede) copia della "RELAZIONE INTEGRATIVA FALLIMENTO PG EUROPROGETTI" redatta dal notaio La Rosa in data 18/04/2016 (v. all. 2);
- in data 07/06/2016: ad acquisire, presso l'U.T.C. di Misilmeri, copia completa della domanda di condono edilizio prot. 1900 del 31/03/1995 e dei relativi allegati: 1) copia della "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" in pari data; 2) copia dell' "attestazione del versamento" di lire 1.793.000 effettuato con bollettino postale n. VCC 0190 del 31/03/1995 per "oblazione abusivismo edilizio".

### 3. RISPOSTA AI QUESITI DI CUI ALLE ISTANZE DEL CURATORE

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED ESTREMI CATASTALI

Per quanto concerne l'identificazione dei beni acquisiti all'attivo del fallimento, questi risultano così censiti in catasto:

- 1) magazzino sito in Villabate, via Tenente Ferrito n. 97, piano T; al N.C.E.U., fg. 4, p.lla 960, sub. 6, cat. C/2, cl. 6, cons. 101 m<sup>2</sup>, rendita € 203,43 (all. 3);

Con riferimento alla documentazione fotografica riportata in allegato alla presente relazione (all. 11), si riporta di seguito una sintetica descrizione dei beni immobili di spettanza di [REDACTED] per la quota di 1/1 o 1/3, di spettanza di [REDACTED] per la quota di 1/3 e di spettanza della [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.

I paragrafi con "omissis" sono quelli relativi ai beni già trattati e descritti nel "SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL 09/11/2010 – PARTE A): BENI DI SPETTANZA DI [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/10" agli atti del fallimento ed al quale, per maggiore completezza, si rimanda.

\* \* \* \* \*

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

L'immobile in questione risulta costituito da un locale adibito a magazzino, posto al piano terra di un maggiore fabbricato di complessive quattro elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Villabate, al civ. n. 97 della via Tenente Ferrito, in una zona residenziale limitrofa al Corso Vittorio Emanuele, asse viario di rilevanza del Comune medesimo.

Al magazzino si accede direttamente dalla via Tenente Ferrito per mezzo di un ampio portone carrabile in ferro a due ante. Invero è altresì presente un ulteriore accesso (foto 1) dal confinante androne condominiale che però non risulta riportato nella planimetria catastale.

Con riferimento alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – allegata alla presente relazione (all. 12) – ed ai grafici di rilievo redatti dallo scrivente C.T.U. (all. 13), detto bene si compone di un unico ambiente di

con la via L28), in un'area destinata a verde agricolo di P.R.G. ma di fatto oggi mediamente urbanizzata con tipologia edilizia a villette e/o palazzine basse.

Il fondo, posto al confine tra le contrade De Simone, Cannita e Portella di Mare, risulta caratterizzato da un'area pianeggiante incolta – di conformazione trapezoidale – su porzione della quale insiste una piattaforma con basamento in calcestruzzo e pilastri in acciaio, oggi in stato di abbandono (foto 6-7). Sullo stesso fondo risulta accatastato materiale vario di risulta, nonché alcune carcasse di auto/motoveicoli (foto 8).

Confina a nord con la p.lla 2250; a est con la p.lla 993; a sud con la p.lla 995; a ovest con le p.lle 1116 e 1271.

Allegati alla presente relazione vi sono l'estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 (all. 14) e la visura catastale del bene (v. all. 4).

3.2.4 TERRENO SITO IN MISILMERI, C.DA DE SIMONE, AL N.C.T. FG. 2, P.LLE 1818-1820-1821

Il bene in questione è un terreno agricolo pianeggiante, risultante dall'aggregazione di più particelle catastali (1818-1820-1821), sito nel territorio comunale di Misilmeri, al confine tra le contrade De Simone, Cannita e Portella di Mare, e limitrofo il bene già trattato al superiore § 3.2.3 (il fondo insiste all'interno della medesima area recintata di cui al richiamato paragrafo).

Allo stato attuale il terreno risulta in parziale stato di abbandono e interessato da una folta vegetazione spontanea, nonché alberi e piante di varia taglia ed essenza (olivi, mandorli e fichi d'india) (foto 9).

Confina a nord con le p.lle 1823-401; a est con le p.lle 1920-1109; a sud con la via L20 e la p.lla 1819; a ovest con le p.lle 2250-1819-50.

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

un ulteriore vano più piccolo, anch'esso destinato a magazzino (foto 30), ed un servizio igienico (foto 31). All'interno del maggiore vano sono presenti delle ulteriori pannellature divisorie in legno (foto 32) nonché un ampio soppalco per il deposito di materiale con struttura portante in profilati metallici e solaio in pannelli di legno (foto 33).

Le finiture interne sono di tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in marmette con scaglie medie, il servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi in legno (quelli esterni con vetri, oggi opacizzati con vernice bianca). L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia.

Complessivamente l'immobile – seppur apparentemente inutilizzato da diverso tempo – presenta uno stato di manutenzione discreto. A tal proposito si rileva la presenza di vecchie macchie di umidità sui soffitti (foto 34), presumibilmente derivanti da una non più efficiente impermeabilizzazione della soprastante terrazza.

Per ciò che concerne lo stato manutentivo del prospetto principale su Largo Hilton, vale quanto già riportato al superiore § 3.2.9.

Allegato alla presente relazione vi è copia dell'elaborato planimetrico catastale in scala 1:100 (all. 19).

\* \* \* \* \*

### 3.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

In relazione allo stato di possesso dei beni oggi oggetto di accertamento, si è rilevato:

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, di cui al punto A.1) dell'elenco riportato a pag. 2 dell'istanza presentata in data 30/01/2013 dal Curatore del fallimento;**
2. **terreno sito in Misilmeri, c.da De Simone, al N.C.T. fg. 2, p.lla 994, di cui al**

3.2.7 [omissis]

3.2.8 TERRENO SITO IN MISILMERI, C.DA FEOTTO/CANNITA, AL N.C.T. FG. 6, P.LLE 854 E 49

Il fondo in parola è un terreno agricolo, intercluso da altri fondi confinanti estranei alla presente procedura, sito nel territorio comunale di Misilmeri, a confine con il territorio comunale di Villabate, in c.da Feotto/Cannita, e confinante con il terreno già trattato al § 3.2.1 della “RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO” del 09/11/2010, afferente la medesima procedura fallimentare.

Nello specifico il fondo in questione risulta caratterizzato da un’area di conformazione rettangolare molto allungata e particolarmente declive, caratterizzata da una fitta vegetazione spontanea e dalla presenza di alberi di varia essenza (foto 23).

Confina a nord con le p.lle 1933 e 43, a est con le p.lle 1909-1907-1904-1903, a sud con la p.lla 1104, a ovest con altro foglio di mappa catastale.

Al fondo si accede da una trazzera individuata dalle seguenti coordinate GPS: latitudine 38,06415 e longitudine 13,45382.

Allegati alla presente relazione vi sono l’estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 (all. 17) e le visure catastali dei beni (all. 9-10).

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

L’immobile in questione è un locale ad uso commerciale sito al piano terra di una maggiore palazzina per civile abitazione di complessive otto elevazioni fuori terra, sita nel Comune di Villabate in Largo Hilton n. 1. L’accesso al bene avviene dalla pubblica via per mezzo di un ingresso con portoncino metallico con serranda anch’essa metallica (foto 24); confina a nord-est e sud-est con altri immobili; a sud-



Ferrito n. 97, piano terra, al N.C.E.U. fg. 4, p.lla 960, sub. 6 – una porzione del predetto immobile (quella oggi frazionata e censita in catasto al f. 4, p.lla 960, sub. 5, ma non oggetto del presente fallimento) risultava già alla data del rogito «[omissis] in pessime condizioni di manutenzione e stabilità in seguito ai danni riportati dal terremoto del 1939 non ancora riparati». Dall'esame, tra l'altro, dell'ulteriore atto ivi richiamato (atto del 29/03/1954, notaio Francesco Spati di Palermo, rep./racc. nn. 4895/1397, registrato a Palermo in data 20/04/1954 al n. 10003 ed ivi trascritto in pari data ai nn. 9819/8534), e dal C.T.U. visionato in data 03/03/2016 presso l' "ARCHIVIO NOTARILE DI PALERMO", si è rilevato come lo stesso bene fosse stato realizzato in epoca sicuramente antecedente al 1954 e presumibilmente anche anteriore al 1939. Per tale motivazione, 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;

- da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Misilmeri, si è accertato che il villino sito in Misilmeri, c.da De Simone, piano terra, al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 1819, risulta essere stato edificato in assenza o difformità della licenza/concessione edilizia e in difformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici entro il 15/03/1985; per lo stesso, risulta però presentata da parte de [REDACTED] la domanda di condono edilizio ex L. 724/1994, prot. n. 1900 del 29/03/1995 (ancora non definitiva) per la regolarizzazione di un «appartamento composto da un piano terra e adibito ad abitazione primaria».

Come già riportato al cap. 2 della presente relazione, in data 07/06/2016 lo scrivente si recava presso l'U.T.C. di Misilmeri acquisendo copia completa della domanda di condono edilizio sopra richiamata e dei relativi allegati (all. 23):

di 1/3 ex art. 32, co. 3, della L. 47/85, si ottiene:

lire  $(72.000 \times 0,33) \times 0,50 = 24.000 \times m^2 142,30 =$  lire 3.415.200

Detratto l'importo già versato in acconto (lire 1.793.000), resta un debito residuo per oblazione pari a:

lire  $3.415.200 - 1.793.000 =$  lire 1.622.200 (€ 837,80).

Per quanto concerne l'importo degli oneri concessori dovuti, questi possono essere così provvisoriamente valutati, stante che l'importo definitivo potrà essere determinato unicamente dall'U.T.C. di Misilmeri solo a seguito della istruttoria definitiva della pratica di condono:

contributo sul costo di costruzione = € 1.791,30

oneri di urbanizzazione = € 272,36

sommano € 2.063,66

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oltre, come già detto sopra, oneri per spese tecniche e bolli che si valutano forfettariamente in € 3.500,00 circa (€ 4.000,00 in c.t. compresi oneri fiscali e previdenziali).

Il costo per il conseguimento della dichiarazione di abitabilità-agibilità, che potrà essere conseguita solo a seguito del rilascio della concessione in sanatoria, può essere stimato pari a € 1.500,00 circa (€ 1.900,00 in c.t. compresi oneri fiscali e previdenziali).

Il tutto come di seguito meglio riassunto:

$€ 837,80 + 2.063,66 + 4.000,00 + 1.900,00 = € 8.800,00$  in c.t.

- dall'esame dell'atto di "COMPRAVENDITA" del 30/05/2014, notaio Letizia Russo di Palermo, rep./rac. nn. 39682/14055 (all. 24), al punto "7)" dello stesso –  
relativamente al negozio sito in Villabate, Largo Hilton n. 1, piano terra, al

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2. per ciò che concerne i fabbricati: sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso degli accessi svolti e secondo le modalità meglio specificate nel successivo paragrafo.

### 3.5.2 SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO

Per quanto concerne la superficie commerciale afferente i fabbricati oggetto di stima, questa 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)».*

unico immobile, con unico accesso dalla via Tenente Ferrito: l'aliquota oggetto di trasferimento occupante la maggior porzione del bene e con accesso diretto dalla via Tenente Ferrito e l'aliquota non oggetto di trasferimento (circa 13 m<sup>2</sup>) posta in fondo al bene e priva di accesso autonomo ma raggiungibile solo attraversando il bene nella sua interezza e pertanto attraversando anche la porzione oggi oggetto di trasferimento così, di fatto, costituendosi una vera e propria servitù di passaggio stante l'impossibilità – per la stessa conformazione planimetrica del bene – di poter creare un accesso autonomo per la porzione non oggetto di trasferimento. Per tale motivazione al valore unitario di stima rinvenuto verrà applicato un coefficiente di riduzione pari al 30%. Anche per gli ulteriori beni appartenenti al sig. Pitarresi Girolamo (cl. '58) per la quota di 1/3, al prezzo unitario derivante dalle predette indagini di mercato verrà applicato un coefficiente di riduzione pari al 10%, stante le evidenti difficoltà connesse alla vendita della singola quota. Per quanto concerne i terreni agricoli non si prevede alcuna riduzione stante la possibilità di effettuare il frazionamento.

Quindi:

comune	tipologia	valore unitario di mercato
Villabate	magazzini	€/m <sup>2</sup> 300,00/400,00
Misilmeri	terreni agricoli	€/ha 200.000,00/300.000,00
Misilmeri	abitazioni in villa	€/m <sup>2</sup> 800,00/1.000,00
Misilmeri	negozi	€/m <sup>2</sup> 700,00/900,00
Misilmeri	magazzini	€/m <sup>2</sup> 550,00/650,00

Tab. 2

Il valore di mercato  $V_m$  dei beni in parola verrà pertanto ottenuto moltiplicando la

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

