

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa Gabriella Giammona



- ♦ -

FALLIMENTO

AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI

FALL. N° 16/2010

Curatore avv. Giovanni Troja

- ♦ -

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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. 5
3. Stima dell'attivo fallimentare	pag. 8
3.1 Identificazione dei beni ed estremi catastali	pag. 9
3.2 Descrizione dei beni	pag. 12
3.3 Stato di possesso dei beni	pag. 19
3.4 Provenienza, regolarità edilizia ed urbanistica dei beni	pag. 19
3.5 Valore di mercato dei beni	pag. 22
4. Riepilogo	pag. 30

ALLEGATI

A) Nota del 14/07/2010 dell'avv. G. Troja

B) Visura catastale N.C.T. Misilmeri, foglio 6, part.lla 43

C) Visura catastale N.C.E.U. Villabate, foglio 3, part.lla 5253, sub 46

- D) Concessione in sanatoria n° 36 del 07/12/1993
- E) Contratto di locazione del 27/01/2001
- F) Certificato di abitabilità del 07/02/2002, prot. n° 4270/2001
- G) Atto di assegnazione del 14/09/1999
- H) Atto di vendita del 18/05/2000
- I) Certificato di destinazione urbanistica del 18/08/2010
- J) Visura catastale N.C.E.U. Misilmeri, foglio 6, part.lla 1919, sub. 1-2
- K) Visura catastale N.C.E.U. Villabate, foglio 2, part.lla 2516, sub 1
- L) Visura catastale N.C.E.U. Villabate, foglio 2, part.lla 2516, sub 3
- M) Visura catastale N.C.E.U. Villabate, foglio 2, part.lla 2516, sub 4
- N) Visura catastale N.C.E.U. Villabate, foglio 2, part.lla 2516, sub 5
- O) Planimetria catastale N.C.E.U. Villabate, foglio 2, part.lla 2516, sub 1
- P) Planimetria catastale N.C.E.U. Villabate, foglio 2, part.lla 2516, sub 3
- Q) Planimetria catastale N.C.E.U. Villabate, foglio 2, part.lla 2516, sub 4
- R) Planimetria catastale N.C.E.U. Villabate, foglio 2, part.lla 2516, sub 5
- S) Verbali di sopralluogo
- T) Repertorio fotografico
- U) Planimetria schematica immobile in Misilmeri, c.da Feotto Cannita
- V) Planimetria magazzino in Misilmeri, c.da Feotto Cannita
- Z) Planimetria appartamento in Villabate, via Faraona n° 6/A

- ◆ -

1. PREMESSA E OGGETTO DEL MANDATO

Con provvedimento in data 25-30/06/2010 il G.D. del Tribunale di Palermo al fallimento di cui in epigrafe, dott.ssa Gabriella Giammona, aderendo all'istanza formulata in data 23-24/06/2010 dall'avv. Giovanni Troja, Curatore del fallimento,

autorizzava quest'ultimo "(...) alla nomina di uno stimatore, che si indica sin da adesso nella persona dell'arch. Fabrizio Bruno, con studio in Palermo, via Antonio Lo Bianco 8, che provveda alla valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento di [REDACTED]

Con nota del 14/07/2010 (v. all. A) l'avv. Troja precisava le esatte modalità di svolgimento dell'incarico, come di seguito meglio riportato:

"a) l'identificazione catastale degli immobili, nonché gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;

b) l'esatta individuazione del bene immobile facente parte del compendio fallimentare, mediante l'indicazione della sua tipologia, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori;

In particolare, dovrà essere specificata la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e per ciascun locale, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), le caratteristiche interne dell'immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, scale interne, impianto elettrico, idrico, termico);

c) una breve descrizione complessiva e sintetica del contesto in cui il bene si trova (ad es. se facente parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

d) lo stato di possesso dell'immobile, precisando se occupato da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore, ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o

locazione, occorrerà indicare la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile nonché la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici condominiali competenti, la destinazione urbanistica dei terreni.

Voglia, altresì, provvedere alla valutazione complessiva del bene, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima alla luce: dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso ...”

I beni acquisiti all'attivo del fallimento sono quelli indicati a pag. 2, rigo 8, punti sub “a” ... “d”, dell'istanza del Curatore del fallimento dei 23-24/06/2010 e nello specifico:

“a) un mezzo indiviso di terreno sito in Comune di Misilmeri, foglio 6, part.lla 43 di cui il sig. [REDACTED] risulta essere livellario;

b) un sesto indiviso di proprietà di magazzino sito in Misilmeri, foglio 6, part.lla 1919;

c) un terzo indiviso di proprietà di un magazzino e tre appartamenti facenti parte di un fabbricato sito in Villabate, con accesso dalla via Fermi e dalla via De Amicis, censiti, rispettivamente, al foglio 6, part.lle 2516 sub 1 (il magazzino); 2516 sub 3 (l'appartamento al piano 3°), 2516 sub 4 (l'appartamento al piano 1°) e 2516 sub 5 (l'appartamento al piano 2°);

d) un mezzo indiviso di proprietà di un appartamento sito in Villabate, via faraona, piano terzo, censito al foglio 3, part.lla 5253 sub 46;”

Detti beni risultano altresì individuati nella nota del 14/07/2010 a firma dello stesso Curatore, con la sola variazione della identificazione catastale degli immobili di cui al punto sub “c”, prima erroneamente riportati al foglio 6 del N.C.E.U. del Comune di Villabate nell’istanza dei 23-24/06/2010 ed ora correttamente individuati al foglio 2 del medesimo Comune.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Preso atto del provvedimento di nomina sopra detto, lo scrivente provvedeva a contattare telefonicamente l’avv. Troja al fine di stabilire le modalità di accesso agli immobili in questione.

Venivano inoltre svolte le seguenti attività propedeutiche alla stima dei beni stessi:

1. In data 20/07/2010 lo scrivente acquisiva presso l’Agenzia del Territorio di Palermo la visura (v. all. B) e l’estratto di mappa catastale (allegato alla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Misilmeri in data 18/08/2010) relativi al fondo di cui al superiore punto sub “a” nonché la visura catastale dell’immobile di cui al superiore punto sub “d” (v. all. C);

2. Nel corso del sopralluogo svolto in data 22/07/2010 presso i beni in questione, lo scrivente acquisiva da parte del sig. [REDACTED] i seguenti documenti:

⇒ “Atto di concessione in sanatoria n° 36 del 7 dic 1993” rilasciato dal Sindaco del Comune di Villabate, a favore della sig.ra [REDACTED] per la “(...) parziale difformità di un edificio a tre e.f.t., sito in Villabate

Via E.Fermi, 1 (...)” (v. all. D);

⇒ Contratto di locazione del 27/01/2001, registrato a Misilmeri in data

07/02/2001 al n° 11783, per l'appartamento sito in Villabate, via Enrico Fermi n° 1, piano secondo (v. all. E);

⇒ Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Villabate in data 07/02/2002, prot. n° 4270/2001, per l'edificio sito in Villabate, via Faraona n° 6/A, C/da Fiduccia (v. all. F);

⇒ "Atto di assegnazione" del 14/09/1999 a favore dei coniugi [REDACTED] e Venturella Maria, notaio dott. Tommaso Drago, rep. n° 160907, dell'immobile sito in Villabate, via Faraona n° 6/A, C/da Fiduccia, piano terzo, int. 8, e relativa nota di trascrizione del 17/09/1999, nn° 34715/25356 (v. all. G);

⇒ Atto di vendita del 18/05/2000 a favore dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] notaio dott.ssa Lucia Scoma, rep./racc. n° 326415/27521, del terreno agricolo sito in Misilmeri, C/da Portella di Mare, località Fiotto Canneto S. Rosalia, N.C.T. foglio 6, part.lla 43, e relativa nota di trascrizione del 12/06/2000, nn° 21859/15919 (v. all. H);

3. In data 11/08/2010 lo scrivente richiedeva presso l'U.T.C. del Comune di Misilmeri il certificato di destinazione urbanistica per il terreno di cui al superiore punto "a"; documento che veniva rilasciato in data 18/08/2010 (v. all. I);

4. In data 01/10/2010 lo scrivente acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure catastali relative ai beni di cui ai superiori punti sub "b" (v. all. J) e "c" (v. all. K-L-M-N);

5. In data 05/10/2010 lo scrivente acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le planimetrie catastali afferenti i beni di cui al superiore punto sub

“c” (v. all. O-P-Q-R);

6. In data 29/10/2010 lo scrivente si recava presso l'U.T.C. del Comune di Villabate al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del magazzino di cui al superiore punto “c”.

- ♦ -

Nei giorni 14/07/2010, 22/07/2010 e 28/07/2010 lo scrivente C.T.U., in uno con il [REDACTED], e, solo in occasione del primo accesso, con il Curatore del fallimento, avv. Troja, si recava presso i beni in questione. Si riporta di seguito la trascrizione dei relativi verbali di accesso sui luoghi che costituiscono allegato alla presente relazione (v. all. S).

SOPRALLUOGO DEL 14/07/2010

“(...) L'anno duemiladieci il giorno 14 del mese di luglio, lo scrivente arch. Fabrizio Bruno, nominato CTU nel fallimento in oggetto, G.D. dott. G. Giammona, si è recato alle ore 9,30 presso l'immobile sito in Villabate, via Faraona 6/A. Insieme al CTU è presente il Curatore del Fallimento, avv. Giovanni Troja. È altresì presente il

[REDACTED]

Insieme con le parti si è presa visione dell'immobile, eseguendo il rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Alle ore 10.15 si chiudono le operazioni odierne. Insieme con le parti si stabilisce un ulteriore sopralluogo per visionare i restanti beni da stimare per il giorno 20/07/2010 alle ore 9.00.

SOPRALLUOGO DEL 22/07/2010

“L'anno duemiladieci il giorno 22 del mese di luglio, come da accordi con il sig.

[REDACTED] lo scrivente CTU si è recato presso i seguenti immobili, sempre alla presenza del sig. [REDACTED]

“c” (v. all. O-P-Q-R);

6. In data 29/10/2010 lo scrivente si recava presso l'U.T.C. del Comune di Villabate al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del magazzino di cui al superiore punto “c”.

- ♦ -

Nei giorni 14/07/2010, 22/07/2010 e 28/07/2010 lo scrivente C.T.U., in uno con il [REDACTED], e, solo in occasione del primo accesso, con il Curatore del fallimento, avv. Troja, si recava presso i beni in questione. Si riporta di seguito la trascrizione dei relativi verbali di accesso sui luoghi che costituiscono allegato alla presente relazione (v. all. S).

SOPRALLUOGO DEL 14/07/2010

“(...) L'anno duemiladieci il giorno 14 del mese di luglio, lo scrivente arch. Fabrizio Bruno, nominato CTU nel fallimento in oggetto, G.D. dott. G. Giammona, si è recato alle ore 9,30 presso l'immobile sito in Villabate, via Faraona 6/A. Insieme al CTU è presente il Curatore del Fallimento, avv. Giovanni Troja. È altresì presente il

[REDACTED]

Insieme con le parti si è presa visione dell'immobile, eseguendo il rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Alle ore 10.15 si chiudono le operazioni odierne. Insieme con le parti si stabilisce un ulteriore sopralluogo per visionare i restanti beni da stimare per il giorno 20/07/2010 alle ore 9.00.

SOPRALLUOGO DEL 22/07/2010

“L'anno duemiladieci il giorno 22 del mese di luglio, come da accordi con il sig.

[REDACTED] lo scrivente CTU si è recato presso i seguenti immobili, sempre alla presenza del sig. [REDACTED]

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED ESTREMI CATASTALI

Come già riportato al cap. 1, i beni acquisiti all'attivo del fallimento sono quelli riportati ai punti sub "a" ... "d" della nota del 14/07/2010 a firma del Curatore del fallimento, il tutto come meglio di seguito specificato:

"a) un mezzo indiviso di terreno sito in Comune di Misilmeri, foglio 6, part.lla 43 di cui il sig. Pitarresi risulta essere livellario;

b) un sesto indiviso di proprietà di magazzino sito in Misilmeri, foglio 6, part.lla 1919;

c) un terzo indiviso di proprietà di un magazzino e tre appartamenti facenti parte di un fabbricato sito in Villabate, con accesso dalla via Fermi e dalla via De Amicis, censiti, rispettivamente, al foglio 2 (erroneamente indicato nell'istanza depositata al G.D. come foglio 6), part.lle 2516 sub 1 (il magazzino); 2516 sub 3 (l'appartamento al piano 3°), 2516 sub 4 (l'appartamento al piano 1°) e 2516 sub 5 (l'appartamento al piano 2°);

d) un mezzo indiviso di proprietà di un appartamento sito in Villabate, via faraona, piano terzo, censito al foglio 3, part.lla 5253 sub 46;"

Tale descrizione corrisponde con le risultanze dell'archivio del catasto, fatta eccezione per il bene di cui al superiore punto sub "b" il quale, individuato dal Curatore con numero di foglio e particella catastali (foglio 6, part.lla 1919), ma senza l'indicazione di alcun subalterno, risulta invece, oggi, censito in catasto secondo due distinti subalterni (nn° 1 e 2); di questi, però, soltanto il sub. 2 risulta catastalmente intestato, per la quota di 1/6, all'odierno fallito (v. all. J). Pertanto, nella presente stima, di detto bene, verrà preso in considerazione esclusivamente detto subalterno.

Ciò precisato, con riferimento alle medesime lettere di cui all'elenco del Curatore del fallimento, i beni acquisiti all'attivo del fallimento risultano così censiti in catasto:

A. TERRENO SITO IN COMUNE DI MISILMERI, N.C.T., F. 6, P.LLA 43

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>	<i>r.dominicale</i>	<i>r.agrario</i>
6	43	sem.arb.	4	20,25 are	€ 9,94	€ 2,09

Intestato a: F

Come accertato in occasione del sopralluogo svolto in data 22/07/2010, su detto terreno insistono alcune vecchie costruzioni rurali parzialmente dirute, di una sola elevazione fuori terra, destinate al ricovero delle attrezzature occorrenti alla conduzione del fondo.

Sullo stesso fondo insiste altresì una villetta di due elevazioni fuori terra, ancora non completata, non censita in catasto e priva delle necessarie autorizzazioni comunali e regionali.

Allegato alla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Misilmeri in data 18/08/2010 (v. all. I), vi è l'estratto di mappa catastale del fondo in questione, acquisito in data 20/07/2010 dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

B. MAGAZZINO SITO IN COMUNE DI MISILMERI, N.C.E.U., F. 6, P.LLA 1919,

SUB. 2

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Rendita</i>	<i>piano</i>
6	1919	2	C/2	3	13 m ²	€ 16,78	T

Intestato a:

Come accertato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, per il bene in questione non risulta disponibile la relativa planimetria catastale; inoltre, la particella 1919 non risulta riportata nella mappa catastale. Per tali motivazioni, stante la carenza di

elementi identificativi, la individuazione del bene è stata effettuata sulla scorta delle indicazioni fornite al C.T.U. dall'odierno fallito.



C. IMMOBILI TUTTI AL FOGLIO 2, PARTICELLA 2516, DEL N.C.E.U. DI VILLABATE, SUB. 1 (MAGAZZINO) E SUB. 3-4-5 (APPARTAMENTI)

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>Sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Rendita</i>	<i>piano</i>
2	2516	1	C/2	4	72 m ²	€ 104,12	T
2	2516	3	A/3	2	3 vani	€ 193,67	3
2	2516	4	A/3	2	5 vani	€ 322,79	1
2	2516	5	A/3	2	5 vani	€ 322,79	2

Allegate alla presente relazione vi sono le planimetrie catastali dei beni sopra detti, acquisite in data 05/10/2010 dallo scrivente C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (v. all. O-P-Q-R).



D. APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI VILLABATE, N.C.E.U., F. 3, P.LLA 5253, SUB 46

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>Sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>	<i>piano</i>
3	5253	46	A/2	3	5,5 vani	€ 454,48	3

Come accertato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, per detto bene non risulta disponibile la relativa planimetria catastale.



3.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Con riferimento alla documentazione fotografica riportata nell'allegato "T" della presente relazione, si espone quanto segue.

3.2.1 TERRENO SITO IN MISILMERI, C.DA FEOTTO CANNITA, AL N.C.T.,
FOGLIO 6, PART.LLA 43 CON FABBRICATO IVI INSISTENTE

L'immobile in questione è un terreno agricolo di conformazione pressoché rettangolare, sito nel territorio comunale di Misilmeri, a confine con il territorio comunale di Villabate, in c.da Feotto Cannita. Altimetricamente risulta caratterizzato da un'area a raso di minore estensione, non pavimentata, a quota pari a quella della stradella di accesso, e da un'area a verde, particolarmente declive, caratterizzata da una fitta vegetazione spontanea e dalla presenza di alberi di varia essenza (v. foto 5). Confina a nord con la part.lla 697, a est con le part.lle 855 e 1909, a sud con le part.lle 854 e 49, a ovest con la part.lla 1285.

Su detto fondo insistono alcune vecchie costruzioni rurali di una sola elevazione fuori terra, parzialmente dirute (v. foto 1-2-3), e una nuova costruzione ancora non completata nelle finiture (v. foto 4).

Al fondo si giunge percorrendo la via Nazionale/SP76 sino ad arrivare in c.da Feotto Cannita. Percorrendo, quindi, una stradella asfaltata per circa 300 m e un'ulteriore stradella sterrata per ulteriori 200 m si giunge al cancello che immette nel fondo (v. foto 6).

Per quanto concerne la costruzione insistente sul fondo, si tratta di una villetta di complessive due elevazioni fuori terra con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato e copertura in parte piana e in parte ad unico spiovente. Completano l'immobile un portico coperto al piano terra e una piccola terrazza coperta, con annesso balcone, al primo piano (v. foto 4); quest'ultimo autonomo rispetto al piano terra ed accessibile per mezzo di una scala esterna.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a 2,90 m; quella del primo piano è pari a 3,20 m.

Sia all'interno che all'esterno il bene risulta ancora allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, rivestimenti e, in parte, di infissi (v. foto 4 bis-4 ter).

Allegata alla presente relazione vi è la planimetria schematica, in scala 1:100, riportante la sagoma del bene in questione (trattandosi di un immobile ancora non definito al suo interno), redatta dallo scrivente C.T.U. sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso del 22/07/2010 (v. all. U).

Come già detto sopra, allegata alla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Misilmeri in data 18/08/2010 (v. all. I), vi è l'estratto di mappa catastale del fondo in questione, acquisito dal C.T.U. in data 20/07/2010 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

3.2.2 MAGAZZINO SITO IN MISILMERI, C.DA FEOTTO CANNITA, AL N.C.E.U., FOGLIO 6, PART.LLA 1919, SUB. 2

L'immobile è costituito da un magazzino di piano terra (v. foto 7) facente parte di un maggiore edificio sito nel territorio comunale di Misilmeri, a confine con il territorio comunale di Villabate, in c.da Feotto Cannita, a poca distanza dal bene di cui al superiore punto 3.2.1; per ciò che concerne l'accessibilità del bene stesso si rimanda, perciò, a quanto già esposto al punto precedente.

L'immobile risulta costituito da un unico vano terrano (v. foto 8), cui si accede per mezzo di un infisso in legno verniciato con sopraluce (v. foto 10), e da un servizio igienico (v. foto 9). Il vano anzidetto presenta le pareti intonacate e la pavimentazione in piastrelle. Il servizio igienico, accessibile dal vano prima detto per mezzo di un infisso in legno, presenta le pareti e il pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica; all'interno del servizio sono presenti un vaso igienico e un lavabo.

Le finiture generali sono di livello economico e l'immobile manifesta uno stato di manutenzione discreto sia per gli interni che per gli esterni, fatta eccezione per lo

stato di manutenzione della soletta soprastante l'ingresso che si presenta in pessime condizioni di manutenzione (v. foto 7). L'altezza interna utile è pari a 3,40 m. Gli impianti sono sotto traccia.

Allegata alla presente relazione vi è la planimetria del bene in scala 1:100, redatta dallo scrivente C.T.U. sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso del 22/07/2010 (v. all. V).

3.2.3 MAGAZZINO SITO IN VILLABATE, VIA E. DE AMICIS N° 32, AL N.C.E.U., FOGLIO 2, PART.LLA 2516, SUB 1

L'immobile è costituito da un magazzino di piano terra, facente parte di un maggiore edificio di complessive quattro elevazioni fuori terra con copertura piana (v. foto 11) sito nel Comune di Villabate, via Edmondo De Amicis n° 32. Confina a nord con proprietà [REDACTED] a est con proprietà [REDACTED], a sud con via E. De Amicis, a ovest con via Enrico Fermi.

L'accesso al bene avviene dalla pubblica via per mezzo di un ingresso con portoncino in ferro o per mezzo di un ingresso carrabile munito all'esterno di serranda metallica; all'immobile è possibile accedere altresì dal vano scala condominiale, quest'ultimo con accesso dalla via E. Fermi, per mezzo di un ingresso munito di porta in legno (v. foto 12).

All'interno l'immobile risulta, oggi, in parte adibito a magazzino (la porzione direttamente collegata con l'ingresso munito di portoncino in ferro; v. foto 13) e in parte adibito ad abitazione (v. foto 14). La porzione destinata a magazzino presenta le pareti e la pavimentazione allo stato grezzo mentre la porzione destinata ad abitazione presenta pareti intonacate, pavimentazione in piastrelle di ceramica ed impianti sottotraccia. All'interno dello stesso immobile, in prossimità dell'ingresso, è inoltre presente un piccolo vano di superficie pari a 8,70 m² circa (ml. 3,60 * 2,43),

realizzato con struttura precaria, adibito ad ufficio (v. foto 15); nella porzione destinata ad abitazione è presente un piccolo servizio igienico di superficie pari a 3,20 m² circa (ml. 2,55 * 1,26) dotato di vaso, lavabo, doccia e scaldabagno (v. foto 16). L'altezza interna utile è pari a 3,55 m.

Allegato alla presente relazione vi è copia dell'elaborato planimetrico catastale in scala 1:200, acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo (v. all. O).

3.2.4 APPARTAMENTO DI PIANO TERZO SITO IN VILLABATE, VIA E. FERMI N° 1, AL N.C.E.U., FOGLIO 2, PART.LLA 2516 SUB 3

L'immobile in questione è un appartamento di terzo piano, ad uso di civile abitazione, facente parte di un maggiore edificio di complessive quattro elevazioni fuori terra con copertura piana, sito nel Comune di Villabate in via E. Fermi n° 1 (v. foto 17).

L'accesso al fabbricato ove il bene insiste avviene dalla pubblica via per mezzo di un ingresso con portoncino in legno; da detto ingresso si accede al vano scala che disimpegna i diversi appartamenti ai vari piani. L'edificio è privo di impianto ascensore.

All'interno l'immobile si compone dei seguenti vani: soggiorno/pranzo con angolo cucina (v. foto 18-19), camera da letto (v. foto 20) e servizio igienico (v. foto 21) entrambi con aereazione ricavata dal pozzo luce. Dal soggiorno è possibile accedere ad un ampio terrazzo a livello (v. foto 22), di pertinenza ed uso esclusivo, e da questo, per mezzo di una scala a chiocciola (v. foto 23), ad un ulteriore terrazzo ricavato sulla copertura dell'appartamento dove sono collocati tre recipienti per riserva idrica (v. foto 24).

L'appartamento presenta pareti intonacate e pavimentazione in piastrelle, infissi

interni ed esterni in legno con pannelli in vetro e, solo per quelli esterni, con persiane. Il servizio igienico presenta le pareti e il pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica ed è dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia e scaldabagno. Climatizzatori del tipo con unità interne/esterne sono collocati nel soggiorno e nel servizio igienico.

Le finiture generali sono di livello medio e l'immobile manifesta uno stato di manutenzione buono per gli interni e scadente per gli esterni dove i prospetti e le murature delle terrazze sono allo stato grezzo e la soletta della terrazza di copertura presenta distacchi di intonaco con messa a nudo delle armature metalliche della struttura (v. foto 23). L'altezza interna utile è pari a 3,00 m. Gli impianti sono sotto traccia.

Allegato alla presente relazione vi è copia dell'elaborato planimetrico catastale in scala 1:200, acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo (v. all. P).

3.2.5 APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO SITO IN VILLABATE, VIA E. FERMI N° 1, AL N.C.E.U., FOGLIO 2, PART.LLA 2516 SUB 4

L'immobile in questione è un appartamento di primo piano, ad uso di civile abitazione, facente parte dello stesso maggiore edificio di cui al superiore paragrafo 3.2.4. All'interno si compone dei seguenti vani, disimpegnati da un unico corridoio: ingresso, cucina (foto 25), servizio igienico (v. foto 26), n° 2 camere (v. foto 27-28) e soggiorno (v. foto 29-30). Fatta eccezione per una delle due camere, quella più vicina l'ingresso, tutti i vani affacciano su un balcone che si sviluppa lungo due lati del fabbricato.

L'appartamento, ad esclusione della cucina e del servizio igienico, presenta le pareti rivestite con carta da parati. La pavimentazione, tranne che per una camera (in segati di marmo a pezzatura grossa), è realizzata con piastrelle di ceramica che

all'interno della cucina e del servizio igienico si estendono anche alle pareti. Gli infissi interni sono in legno con pannelli in vetro; quelli esterni in ferro verniciato con vetri e serrande avvolgibili in plastica.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e scaldabagno.

Le finiture generali sono di livello medio e l'immobile manifesta uno stato di manutenzione discreto per gli interni (v. danni alle pareti limitrofe il servizio igienico) e scadente per gli esterni dove i prospetti sono al "traversato". L'altezza interna utile è pari a m 3,15. Tutti gli impianti sono sotto traccia.

Allegato alla presente relazione vi è copia dell'elaborato planimetrico catastale in scala 1:200, acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo (v. all. Q).

3.2.6 APPARTAMENTO DI PIANO SECONDO SITO IN VILLABATE, VIA E. FERMI N° 1, AL N.C.E.U., FOGLIO 2, PART.LLA 2516 SUB 5

L'immobile in questione è un appartamento di secondo piano, ad uso di civile abitazione, facente parte dello stesso maggiore edificio di cui ai superiori paragrafi 3.2.4-3.2.5. All'interno si compone dei seguenti vani: ingresso/disimpegno (foto 31), cucina (v. foto 32), n° 2 camere da letto (v. foto 33-34), soggiorno (v. foto 35), servizio igienico (v. foto 36) e ripostiglio ricavato nel pozzo luce (v. foto 37). Fatta eccezione per una delle due camere, quella più vicina l'ingresso, e del servizio igienico, i restanti vani affacciano su un balcone che si sviluppa lungo due lati del fabbricato (v. foto 38).

L'appartamento, tranne che per la cucina e il servizio igienico, presenta le pareti rivestite con carta da parati. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica che all'interno della cucina e del servizio igienico si estendono anche alle pareti. Gli infissi interni sono in legno con pannelli in vetro; quelli esterni in legno

con vetri e persiane anch'esse in legno.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo, e vasca da bagno; lo scaldabagno risulta collocato nel pozzo luce.

Le finiture generali sono di livello medio e l'immobile manifesta uno stato di manutenzione buono per gli interni e scadente per gli esterni dove i prospetti sono al "traversato". L'altezza interna utile è pari a 3,00 m. Tutti gli impianti sono sotto traccia.

Allegato alla presente relazione vi è copia dell'elaborato planimetrico catastale in scala 1:200, acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo (v. all. R).

3.2.7 APPARTAMENTO DI PIANO TERZO SITO IN VILLABATE, VIA FARAONA N° 6/A, PIANO TERZO, AL N.C.E.U., FOGLIO 3, PART.LLA 5253 SUB 46

L'immobile in questione è un appartamento di terzo piano, ad uso di civile abitazione, facente parte di un maggiore edificio di complessive otto elevazioni fuori terra sito nel Comune di Villabate in via Faraona n° 6/A (v. foto 39); parte comune a tutti i comproprietari del suddetto edificio è un'area di pertinenza di piano terra, destinata a parcheggio, delimitata da muretti con ringhiera metallica, cancello carrabile scorrevole e cancello pedonale (v. foto 40). Da detta area di pertinenza, per mezzo dell'androne condominiale si accede al vano scala che disimpegna i diversi appartamenti ai vari piani; è altresì possibile accedere ai vari piani direttamente dall'area di pertinenza per mezzo di un ascensore con accesso esterno all'androne (v. foto 41).

L'appartamento si compone dei seguenti vani: ingresso/soggiorno con balcone (v. foto 42), stanza da pranzo con balcone chiuso a veranda (dove è stata realizzata la cucina; v. foto 43-44), n° 3 camere (v. foto 45-46-47) e servizio igienico (v. foto 48);

All'interno l'immobile presenta pareti intonacate, pavimentazione in parquet, infissi interni in legno ed esterni in alluminio preverniciato.

Il servizio igienico presenta le pareti e il pavimento rivestiti con piastrelle di ceramica ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno. Nella veranda, ricavata nel balcone della stanza da pranzo, è collocata la caldaia per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento dell'unità immobiliare (con piastre radianti).

Le finiture generali sono di livello medio e l'immobile manifesta uno stato di manutenzione buono sia per gli interni che per gli esterni. Tutti gli impianti sono sotto traccia.

Allegata alla presente relazione vi è la planimetria in scala 1:100, redatta dallo scrivente C.T.U. sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso del 14/07/2010 (v. all. Z).

3.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Per quanto concerne i beni di che trattasi, questi risultano tutti nella disponibilità materiale dell'odierno fallito e, tranne che per l'appartamento di piano secondo sito in Villabate, via E. Fermi n° 1, che risulta locato a terzi, occupati dallo stesso e da suoi familiari.

In merito all'appartamento di piano secondo sopra detto, questo, alla data del sopralluogo (28/07/2010), è risultato essere condotto in locazione dai sig.ri [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 27/01/2001, registrato a Misilmeri in data 07/02/2001 al n° 11783 (v. all. E).

Per quanto concerne la scadenza del suddetto contratto, all'art.2 è specificato che:

“(omissis) La durata della locazione è pattuita per anni quattro, precisamente dall'11 Febbraio 2001 fino al 10 Febbraio 2005, decorsi i quali il contratto si rinnoverà

per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda conseguirne anzitempo la disponibilità per esigenze familiari o adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n.341 del 09.12.1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art.3 (omissis)".

3.4 PROVENIENZA, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Sulla scorta delle informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Villabate, della documentazione prodotta dal sig. ██████████ in data 22/07/2010 e dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, si evidenzia quanto segue.

3.4.1 TERRENO SITO IN MISILMERI, C.DA FEOTTO CANNITA, AL N.C.T.,
FOGLIO 6, PART.LLA 43

Il fondo è pervenuto all'odierno fallito, in uno con il coniuge ██████████ in forza dell'atto di vendita del 18/05/2000, notaio dott.ssa Lucia Scoma, rep./racc. n° 326415/27521, e relativa nota di trascrizione del 12/06/2000, nn° 21859/15919 (v. all. H).

Come già accennato, su detto terreno insiste una costruzione di due elevazioni fuori terra, ancora non completata, che il s ██████████ ha dichiarato essere stata edificata in assenza delle necessarie autorizzazioni.

Per la regolarizzazione di detto abuso l'eventuale aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001, n° 380, applicando i seguenti importi (tip. 1, tab. C e tab. D, legge 24/11/2003, n° 326):

oblazione 157,35 m² * €/m² 100,00 = € 15.735,00

oneri concessori 157,35 m² * €/m² 55,00 = € 8.654,25

spese tecniche € 4.000,00 "a forfait"

Per un totale di € 28.390,00 in c.t. (€ 15.735,00 + 8.654,25 + 4.000,00).

Si fa presente che la dichiarazione di abitabilità-agibilità potrà essere conseguita solo a seguito del rilascio della concessione in sanatoria.

3.4.2 MAGAZZINO SITO IN COMUNE DI MISILMERI, C.DA FEOTTO CANNITA, N.C.E.U., F. 6, P.LLA 1919, SUB. 2

L'immobile è pervenuto all'odierno fallito, per la quota di 1/6, per successione di [REDACTED] del 05/10/2000 (v. all. J).

In merito alla sua regolarità edilizia ed urbanistica, [REDACTED] ha dichiarato che detto bene è stato costruito anteriormente all'anno 1967 e pertanto, ai sensi dell'art. 40, co. 2, della legge 28/02/1985, n. 47, per la vendita può essere prodotta dichiarazione che ne attesti la costruzione in data antecedente al 02/09/1967.

3.4.3 MAGAZZINO E TRE APPARTAMENTI AFFERENTI IL FABBRICATO SITO IN VILLABATE, VIA E. FERMI/VIA DE AMICIS, AL N.C.E.U., FOGLIO 2, PART.LLA 2516, SUB 1-3-4-5

Detti immobili risultano essere stati edificati in forza della licenza edilizia n° 230 rilasciata dal Comune di Villabate in data 23/08/1968, e successiva concessione edilizia in sanatoria n° 36 rilasciata in data 07/12/1993 a favore della sig. [REDACTED]

[REDACTED] (v. all. D). Come accertato in data 29/10/2010 presso l'U.T.C. del Comune di Villabate, per detti beni non è stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Come già esposto al cap. 3.2.3, all'interno del magazzino di piano terra sono stati ricavati, in assenza delle prescritte autorizzazioni comunali, un piccolo vano adibito ad ufficio, di superficie pari a 8,70 m² circa e realizzato con struttura precaria, e un piccolo servizio igienico di superficie pari a 3,20 m² circa. Sono inoltre presenti vari arredi fissi e mobili ad uso di civile abitazione.

Tenuto conto che sia gli arredi fissi che la struttura precaria risultano facilmente removibili, per la regolarizzazione del servizio igienico l'eventuale aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001, n° 380, applicando il seguente importo (tip. 6, tab. C, legge 24/11/2003, n° 326):

oblazione (importo fisso) € 516,00
spese tecniche € 2.000,00 "a forfait"

Per un totale di € 2.516,00 in c.t. (€ 516,00 + 2.000,00).

Per la rimozione della struttura precaria si stima un costo pari a circa € 260,00 (€/m² 30,00 * 8,70 m²).

3.4.4 APPARTAMENTO DI PIANO TERZO SITO IN VILLABATE, VIA FARAONA N° 6/A, PIANO TERZO, AL N.C.E.U., FOGLIO 3, PART.LLA 5253 SUB 46

L'immobile è pervenuto all'odierno fallito, in uno con il coniuge ██████████ in forza dell'atto di assegnazione del 14/09/1999, notaio dott. Tommaso Drago, rep. n° 160907, e relativa nota di trascrizione del 17/09/1999, nn° 34715/25356 (v. all. G).

L'edificio ove detto appartamento insiste è stato edificato in forza della concessione edilizia n° 46 del 08/09/1994 e successiva variante in corso d'opera n° 04 del 09/02/1998, entrambe rilasciate dal Comune di Villabate. Per lo stesso immobile è stato rilasciato in data 07/02/2002, dal Comune di Villabate, il certificato di abitabilità prot. n° 4270/2001 (v. all. F).

Come già esposto al cap. 3.2.7, all'interno dell'appartamento in questione, nel balcone della stanza da pranzo, è stata realizzata una veranda con struttura in pannelli prefabbricati e infissi scorrevoli con vetri, dove è stata ricavata la cucina, così variando l'originaria destinazione d'uso del balcone. Dette opere sono state eseguite in assenza delle necessarie autorizzazioni comunali.

Per la regolarizzazione di detti abusi l'eventuale aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001, n° 380, applicando i seguenti importi (tip. 1, tab. C e tab. D, legge 24/11/2003, n° 326):

oblazione 8,00 m² * €/m² 60,00 = € 480,00

oneri concessori 8,00 m² * €/m² 27,00 = € 216,00

spese tecniche € 2.000,00 "a forfait"

Per un totale di € 2.696,00 in c.t. (€ 480,00 + 216,00 + 2.000,00).

3.5 VALORE DI MERCATO DEI BENI

3.5.1 METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore venale dei fabbricati, nella loro attuale consistenza e stato d'uso, si è proceduto tramite l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, per confronto diretto, attraverso la comparazione dei beni oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. I valori accertati, ottenuti sulla scorta di puntuali indagini di mercato (agenzie immobiliari e annunci di vendita in loco) e verificati sulla scorta delle risultanze della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari dove sono stati collocati i beni di cui trattasi.

Il valore venale dei diversi beni è stato quindi ottenuto dal prodotto della superficie lorda commerciale di ciascun bene, determinata sulla scorta della norma UNI 10750/2005 (v. cap. 3.5.2), per il relativo prezzo unitario adottato.

Per gli immobili non in regola dal punto di vista edilizio ed urbanistico (v. cap. 3.4) ma per la cui regolarizzazione è possibile avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001, n° 380, sono stati computati i relativi

oneri a detrarre sul valore venale.

Per quanto concerne il fondo agricolo sito in Misilmeri, dove insiste un fabbricato realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni, si è proceduto tenendo conto dell'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione; per quanto concerne il fabbricato ivi insistente, si è proceduto considerando detto immobile come se fosse definito in ogni sua parte, detraendo poi dal valore venale così ricavato il valore dell'incidenza percentuale delle opere di finitura e di impiantistica, nonché i costi occorrenti alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

Si riportano di seguito i valori di mercato rinvenuti (max/min), in funzione delle diverse tipologie edilizie e della specifica ubicazione. Detti valori, si precisa, sono riferiti ad immobili aventi caratteristiche qualitative e tipologiche analoghe a quelle dei beni oggetto della presente stima. Si precisa altresì che, trattandosi di quote di proprietà, i valori adottati per la stima saranno prossimi ai minimi.

<i>comune</i>	<i>tipologia</i>	<i>valore di mercato</i>
Misilmeri	ville e villini	€/m ² 1.100,00/1.200,00
Misilmeri	magazzini e box	€/m ² 700,00/800,00
Villabate	abitazioni civili	€/m ² 1.200,00/1.500,00
Villabate	magazzini e box	€/m ² 900,00/1.100,00

3.5.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta di seguito il computo delle superfici lorde commerciali dei fabbricati acquisiti all'attivo del fallimento, determinate, come già accennato sopra, sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso degli accessi svolti e tenuto conto di quanto indicato dalla norma UNI 10750/2005. In merito si precisa che detta norma prevede che nella determinazione della superficie lorda commerciale (o "convenzionale vendibile") delle singole unità immobiliari, i muri interni e quelli

perimetrali esterni vengano computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri perimetrali in comunione con altre unità immobiliari vengano computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

FABBRICATO IN MISILMERI, C.DA FEOTTO CANNITA

<i>vano</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>percentuale di</i>	<i>superficie</i>
		<i>ragguaglio</i>	<i>ragguagliata</i>
piano terra	84,08 m ²	100%	84,08 m ²
piano primo	67,81 m ²	100%	67,81 m ²
terrazza cop. p.1°	10,34 m ²	35%	3,62 m ²
balcone p.1°	7,36 m ²	25%	1,84 m ²
superficie totale ragguagliata			157,35 m ²

MAGAZZINO IN MISILMERI, C.DA FEOTTO CANNITA

<i>vano</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>percentuale di</i>	<i>superficie</i>
		<i>ragguaglio</i>	<i>ragguagliata</i>
magazzino	16,00 m ²	100%	16,00 m ²

MAGAZZINO IN VILLABATE, VIA E. DE AMICIS N° 32

<i>vano</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>percentuale di</i>	<i>superficie</i>
		<i>ragguaglio</i>	<i>ragguagliata</i>
magazzino	86,72 m ²	100%	86,72 m ²

APPARTAMENTO DI PIANO TERZO IN VILLABATE, VIA E. FERMI N° 1

<i>vano</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>percentuale di</i>	<i>superficie</i>
		<i>ragguaglio</i>	<i>ragguagliata</i>
appartamento	54,05 m ²	100%	54,05 m ²
terrazza a livello	53,72 m ²	25%	13,43 m ²
terrazza	73,00 m ²	25%	18,25 m ²

superficie totale ragguagliata 85,73 m²

APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO IN VILLABATE, VIA E. FERMI N° 1

<i>vano</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>percentuale di ragguaglio</i>	<i>superficie ragguagliata</i>
appartamento	89,34 m ²	100%	89,34 m ²
balcone	19,30 m ²	25%	4,82 m ²
superficie totale ragguagliata			94,16 m ²

APPARTAM. DI PIANO SECONDO IN VILLABATE, VIA E. FERMI N° 1

<i>vano</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>percentuale di ragguaglio</i>	<i>superficie ragguagliata</i>
appartamento	92,49 m ²	100%	92,49 m ²
balcone	16,15 m ²	25%	4,03 m ²
superficie totale ragguagliata			96,52 m ²

APPARTAM. DI PIANO TERZO IN VILLABATE, VIA FARAONA N° 6/A

<i>vano</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>percentuale di ragguaglio</i>	<i>superficie ragguagliata</i>
appartamento	100,00 m ²	100%	100,00 m ²
balcone	9,40 m ²	25%	2,35 m ²
veranda	8,00 m ²	60%	4,80 m ²
superficie totale ragguagliata			107,15 m ²

3.5.3 STIMA DEI BENI

3.5.3.1 TERRENO SITO IN MISILMERI, C.DA FEOTTO CANNITA, AL N.C.T.,

FOGLIO 6, PART.LLA 43 CON FABBRICATO IVI INSISTENTE

Come già riportato al cap. 3.2.1, il bene in questione è un terreno agricolo ubicato nel territorio comunale di Misilmeri, a confine con il territorio comunale di Villabate, in

c.da Feotto Cannita. Altimetricamente risulta caratterizzato a valle da un'area a raso di minore estensione, non pavimentata, ed a monte da un'area a verde, particolarmente declive, contraddistinta da una fitta vegetazione spontanea e dalla presenza di alberatura di varia essenza.

Come si evince dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. di Misilmeri in data 18/08/2010 (v. all. I), il terreno in questione ricade in zona territoriale omogenea di tipo "E1 - verde agricolo normale" del P.R.G. approvato con D.Dir. n° 1216/D.R.U. del 18/10/2006, con le prescrizioni di cui agli artt. 8, 9, 37 e 38 delle norme tecniche di attuazione. Nel medesimo certificato è altresì specificato che *"L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg."*, e che *"La particella suddetta ricade altresì, parzialmente, nella fascia di arretramento derivante da vincolo di elettrodotto (art. 54 - Vincoli e prescrizioni particolari)"*.

Sulla porzione a valle del fondo insistono, oltre ad alcune vecchie costruzioni rurali di una sola elevazione fuori terra, una costruzione di due elevazioni fuori terra, ancora non completata, a futura destinazione di civile abitazione, che il sig. Pitarresi ha dichiarato essere stata edificata in assenza delle necessarie autorizzazioni. Detto immobile risulta, allo stato attuale, incompleto dal punto di vista impiantistico e delle finiture ma suscettibile di regolarizzazione ai sensi del disposto di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001, n° 380.

Pertanto, pur trattandosi di un terreno agricolo, stante la diretta correlazione tra il fondo e la costruzione ivi insistente, il suo valore venale sarà pari all'incidenza percentuale dell'area sul valore di mercato dell'edificazione.

VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO

Poiché, come già detto, il fabbricato insistente sul fondo di che trattasi risulta ancora non completato sia nelle finiture che negli impianti, il suo valore di mercato V_{mf} sarà dato dal valore venale del bene, come se lo stesso fosse definito in ogni sua parte (v. cap. 3.5.1), detratto il valore dell'incidenza percentuale delle opere di finitura e degli impianti che, nel caso di specie, può essere determinata nella misura del 60% del valore venale, nonché dei costi occorrenti alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, pari a € 28.390,00 (v. cap. 3.4.1):

$$V_m = m^2 157,35 * \text{€}/m^2 1.100,00 * 0,40 - \text{€} 28.390,00 = \text{€} 40.844,00$$

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Come già detto sopra, il valore venale del terreno V_{mt} , ove insiste la costruzione sopra descritta, sarà pari al valore dell'incidenza percentuale dell'area sul valore di mercato dell'edificazione. Considerando un'incidenza percentuale dell'area pari al 20% e che il valore di mercato dell'edificato, come sopra meglio specificato, è pari a € 173.085,00 ($m^2 157,35 * \text{€}/m^2 1.100,00$), si ottiene:

$$V_{mt} = \text{€} 173.085,00 * 0,20 = \text{€} 34.617,00$$

- ♦ -

Tenuto conto del valore venale pressoché nullo dei fabbricati rurali, e della quota di possesso in testa al [REDACTED] ^(1/2), il **valore complessivo pro-quota del complesso terreno/fabbricato è pari a:**

$$V_m = V_{mf} + V_{mt} * 1/2 = \text{€} 40.844,00 + 34.617,00 * 1/2 = \text{€} 37.730,00$$

3.5.3.2 MAGAZZINO SITO IN MISILMERI, C.DA FEOTTO CANNITA, AL N.C.E.U., FOGLIO 6, PART.LLA 1919

Come già esposto sopra, l'immobile è costituito da un magazzino di piano terra facente parte di un maggiore edificio sito nel territorio comunale di Misilmeri, in c.da Feotto Cannita, a poca distanza dal bene di cui al superiore punto 3.5.3.1

In considerazione che il bene in questione misura una superficie lorda commerciale pari a 16,00 m² (v. cap. 3.5.2) e che, in relazione ai parametri caratterizzanti l'immobile suddetto, può essere attribuito allo stesso un valore di mercato pari a 700,00 €/m² (v. cap. 3.5.1), si ottiene il valore venale del bene V_m, nello stato in cui si trova, moltiplicando la superficie commerciale per il valore di mercato unitario riportato:

$$V_m = m^2 16,00 * \text{€/m}^2 700,00 = \text{€ } 11.200,00$$

Tenuto conto della quota di possesso in testa al s. [REDACTED] (1/6), **il valore pro-quota del bene è pari a:**

$$V_m = \text{€ } 11.200,00 * 1/6 = \text{€ } 1.867,00$$

3.5.3.3 MAGAZZINO E TRE APPARTAMENTI AFFERENTI IL FABBRICATO SITO IN VILLABATE, VIA E. FERMI/VIA E. DE AMICIS, AL N.C.E.U., FOGLIO 2, PART.LLA 2516, SUB 1-3-4-5

Gli immobili in questione sono costituiti da un magazzino di piano terra e da tre appartamenti di civile abitazione di piano primo-secondo-terzo, facenti tutti parte di un maggiore edificio di complessive quattro elevazioni fuori terra sito nel Comune di Villabate, via E. Fermi n° 1/via Edmondo De Amicis n° 32.

Tenuto conto della superficie lorda commerciale di ciascun bene, come meglio specificato al cap. 3.5.2, dell'altezza di piano e dei valori di mercato medi unitari di zona, rinvenuti a seguito delle indagini svolte (v. cap. 3.5.1), si ottiene il valore venale V_m dei singoli beni, nello stato in cui si trovano, moltiplicando la superficie commerciale per il valore di mercato unitario attribuito.

Per quanto concerne il magazzino di p.t. dovranno essere altresì considerati i costi per la regolarizzazione degli abusi rilevati, pari a € 2.776,00 (v. cap. 3.4.3).

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:

<i>immobile</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore di mercato unitario</i>	<i>valore di mercato</i>	<i>valore pro-quota (1/3)</i>
Magazzino P.T.	m ² 86,72	€/m ² 900,00	€ 75.272,00 (*)	€ 25.091,00
Appar.to. P. 3°	m ² 85,73	€/m ² 1.200,00	€ 102.876,00	€ 34.292,00
Appar.to P. 1°	m ² 94,16	€/m ² 1.250,00	€ 117.700,00	€ 39.233,00
Appart.to P. 2°	m ² 96,52	€/m ² 1.250,00	€ 120.650,00	€ 40.217,00

(*) importo comprensivo dei costi per la regolarizzazione degli abusi pari a € 2.776,00.

3.5.3.3 APPARTAMENTO DI PIANO TERZO SITO IN VILLABATE, VIA FARAONA N° 6/A, PIANO TERZO, AL N.C.E.U., FOGLIO 3, PART.LLA 5253 SUB 46

L'immobile in questione è un appartamento di terzo piano, ad uso di civile abitazione, facente parte di un maggiore edificio di complessive otto elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Villabate in via Faraona n° 6/A.

In considerazione che il bene in questione misura una superficie lorda commerciale pari a 107,15 m² (v. cap. 3.5.2) e che, in relazione ai parametri caratterizzanti l'immobile suddetto, può essere attribuito allo stesso un valore di mercato pari a 1.300,00 €/m² (v. cap. 3.5.1), si ottiene il valore venale del bene V_m, nello stato in cui si trova, moltiplicando la superficie commerciale per il valore di mercato riportato.

A detto importo dovranno quindi detrarsi i costi occorrenti alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli abusi riscontrati, pari a € 2.696,00 (v. cap. 3.4.4):

$$V_m = m^2 107,15 * €/m^2 1.300,00 - € 2.696,00 = € 136.599,00$$

Tenuto conto della quota di possesso in testa al [REDACTED] il valore pro-

quota del bene è pari a:

$$V_m = € 136.599,00 * 1/2 = € 68.300,00$$

4. RIEPILOGO

Si riportano di seguito, in tabella, i valori di mercato dei beni appresi alla massa del fallimento, (*) al netto dei costi per la regolarizzazione degli abusi.

	valore di mercato	quota di possesso	valore pro- quota
Immobili in Misilmeri, c.da Feotto Cannita	€ 75.461,00 (*)	1/2	€ 37.730,00
Magazzino in Misilmeri, c.da Feotto Cannita	€ 11.200,00	1/6	€ 1.867,00
Magazz. in Villabate, via E. De Amicis n° 32	€ 75.272,00 (*)	1/3	€ 25.091,00
Appart. P. 3° in Villabate, v. E. Fermi n° 1	€ 102.876,00	1/3	€ 34.292,00
Appart. P. 1° in Villabate, v. E. Fermi n° 1	€ 117.700,00	1/3	€ 39.233,00
Appart. P. 2° in Villabate, v. E. Fermi n° 1	€ 120.650,00	1/3	€ 40.217,00
Appart. P. 3° in Villabate, v. Faraona n° 6/A	€ 136.599,00 (*)	1/2	€ 68.300,00
		totale	€ 246.730,00

- ♦ -

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

Palermo, 09/11/2010

Il C.T.U.

