

24/07/2023

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SENTENZA N° 199/2001

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. SSA GABRIELLA GIAMMONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

INTEGRAZIONE

RELAZIONE ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Curatore : *Avv. Francesco Paolo Di Trapani*

CTU: *Dott. Ing. Dario Megna*

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CTU RF 199/2001

1

Dott. Ing. Dario Megna



INTEGRAZIONE RELAZIONE CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

redatta dall' Dott. Ing. Dario Megna [REDACTED] 199/2001 [REDACTED]

I - PREMESSE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito notifica pervenuta allo scrivente, il Dott. Ing. Dario Megna, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Palermo, veniva nominato dall'Illustrissimo Giudice Delegato, Dott.ssa Gabriella Giammona, a seguito di istanza del Curatore, ricevendo il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

- **Quesito (a):** *previo aggiornamento della stima, alla formazione di un progetto di divisione, che tenga conto delle eventuali criticità urbanistiche relative a taluni degli immobili acquisiti in quota al fallimento, valutando altresì, ove fattibile e previo eventuale conferimento con il Curatore e con questo G.D., la soluzione alternativa della vendita congiunta dei beni indivisi, previo rilascio di apposita procura a vendere da parte della comproprietaria*

Con successivo decreto di integrazione da parte dell'Ill.mo G.D il Curatore richiedeva quanto segue:

Alla luce delle risultanze della perizia elaborata dall' ing. Dario Megna, avuto particolare riguardo alla tipologia dei lotti ivi individuati nonché all'ubicazione degli stessi (i lotti insistono tutti sulla stessa area), a parere dello scrivente potrebbe risultare maggiormente utile alla procedura de qua, sia in termini di costi che di tempistiche, acquisire dal CTU stesso una integrazione della perizia medesima esplicativa, però, di una valutazione unitaria dei lotti considerati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU RF 199/2001

2

Dott.Ing.Dario Megna



Al fine di rispondere al quesito integrativo, avendo lo scrivente tutti gli elementi prodromici alle valutazioni già riportate nel primo elaborato peritale, che si richiama integralmente, si rappresenta quanto segue.

L'attivo fallimentare è costituito dalle seguenti quote di proprietà dei seguenti immobili:

1. ½ edificio composto da n.2 unità immobiliari identificate al N.C.E.U foglio 53 part.1186 sub 3-4 del Comune di Monreale
2. ½ immobile in corso di costruzione identificato al N.C.E.U foglio 53 part. 1631
3. ½ appezzamenti di terreno ubicato nel Comune di Monreale, località Giacalone, distinte all'Agenda delle Entrate al foglio 53 part.852-855-1184-1185

Nel precedente elaborato peritale lo scrivente aveva riportato il valore delle quote all'attivo del fallimento predisponendo, in risposta all'originario quesito, i relativi lotti per procedere al progetto di divisione.

LOTTO	COMUNE	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CATEGORIA	Quota	VALORE
1	Monreale	Foglio 53	Part.1186 Sub 3	A/7	1/2	€ 41.470,00
2	Monreale	Foglio 53	Part.1186 Sub 4	A/7	1/2	
3	Monreale	Foglio 53	Part.1631	F/3	1/2	€ 22.937,00
4	Monreale	Foglio 53	Part.852-855-1184-1185	Terreno incolto	1/2	€ 17.416,00

Lo scrivente specificava e consigliava nel precedente elaborato anche la vendita congiunta dei beni indivisi.

Pertanto, in considerazione del quesito integrativo la Curatela richiedeva di fatto una valorizzazione delle quote uniche da inserire in un unico lotto di vendita.

A parere di chi scrive la valorizzazione della quota intera dei singoli immobili e la futura alienazioni in unico lotto di vendita impone, sotto il profilo prettamente



estimativo, un ulteriore abbattimento legato anche alla maggiore restrizione della “platea” della domanda su più immobili che peccano di problematiche edilizie e urbanistiche che diventeranno comuni nell’ipotesi di un lotto unico. Inoltre i terreni oggetto di vendita unificati agli immobili nel singolo lotto soffrono anche dell’attraversamento dei vari assi viari, come rappresentato nell’elaborato peritale.

Alla luce delle considerazioni precedentemente esposte si ritiene di attribuire un ulteriore coefficiente di differenziazione negativo legato alla sotto ordinarietà del cespite pari a 0.80¹.

Di conseguenza la valorizzazione complessiva del singolo lotto comprensiva dei singoli cespiti per quota intera sarà determinata come segue:

LOTTO	COMUNE	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CATEGORIA	Quota	VALORE QUOTE	VALORE QUOTA 1/1	VALORE LOTTO UNICO
Unico	Monreale	Foglio 53	Part.1186 Sub 3	A/7	1/2	€ 41.470,00	€ 82.940,00	€ 130.917
	Monreale	Foglio 53	Part.1186 Sub 4	A/7	1/2			
	Monreale	Foglio 53	Part.1631	F/3	1/2	€ 22.937,00	€ 45.874,00	
	Monreale	Foglio 53	Part.852-855-1184-1185	Terreno incolto	1/2	€ 17.416,00	€ 34.832,00	

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall’Illustrissimo Giudice, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna

¹ Manuale Paglia Carvelli ed epc

