

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 12/2025

“_”

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI AD ALTAVILLA MILICIA IN LARGO
ALESSANDRO MANZONI N.3 E A TRABIA IN CONTRADA SANT'ONOFRIO SNC**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIUSEPPE RINI

CURATORE: DOTT. LEONARDO CUSENZA

Consulente Stimatore: Ing. Alessio Melis



INDICE

1. PREMESSA	3
2. COMPENDIO DEI BENI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSUALE	3
2.1 Beni immobili	3
2.2 Beni mobili	3
3. ATTIVITÀ PRELIMINARI SVOLTE	4
4. RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI	4
4.1 Ricostruzione dai Titoli di Provenienza e dagli Atti di Compravendita	4
a. Bene immobile ubicato in Altavilla Milicia (PA), Largo Alessandro Manzoni n. 3	5
b. Bene immobile ubicato in Trabia (PA), Contrada Sant’Onofrio snc	5
4.2 Ricostruzione delle risultanze catastali nel ventennio	13
a. Bene immobile ubicato in Altavilla Milicia (PA), Largo Alessandro Manzoni n. 3	13
b. Bene immobile ubicato in Trabia (PA), Contrada Sant’Onofrio snc	14
4.3 Formalità iscritte in capo al compendio	17
5. DESCRIZIONE DELL’UNITÀ IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA AL FOGLIO 4 P.LLA 1292 20	20
5.1 Contesto Generale	20
5.2 Descrizione dell’immobile	21
5.3 Verifica Urbanistico - Edilizia	30
6. DESCRIZIONE DELL’UNITÀ IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TRABIA AL FOGLIO 6 P.LLA 951 SUB. 3	36
6.1 Contesto Generale	36
6.2 Descrizione dell’immobile	38
6.3 Certificato di Destinazione Urbanistica	49
6.4 Verifica Urbanistico - Edilizia	52
6.5 Convenzione urbanistica	59
7. STIMA DEI BENI IMMOBILI	67
7.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima	67
8. CONCLUSIONI	73
9. ELENCO ALLEGATI	74

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

1. PREMESSA

A seguito dell'apertura del procedimento di Liquidazione Giudiziale, disposta dall'Onorevole Tribunale di Termini Imerese - Sezione Civile, nei confronti della società “-

”; il Dott. Leonardo Cusenza, in qualità di Curatore, veniva autorizzato dal Sig. Giudice

Delegato Dott. Giuseppe Rini, a conferire l'incarico professionale¹ di: *“stima dei beni immobili e mobili di proprietà della Società in Liquidazione, per la individuazione delle formalità iscritte a carico della debitrice presenti nei registri immobiliari, per la ricostruzione delle vicende degli immobili nell'ultimo ventennio individuando tutti i proprietari, nonché per la verifica dei dati risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c.”*, allo scrivente ing. Alessio Melis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n. 7244 e all'albo dei CTU, che accettava l'incarico di consulenza tecnica estimativa.

2. COMPENDIO DEI BENI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCURSUALE

2.1 Beni immobili

In occasione dell'incarico, sono stati indicati i beni immobili attratti all'attivo della procedura e precisamente:

- 1/1 unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 4 p.lla 1292, sita in Largo Alessandro Manzoni n. 3, piano terra, categoria C/2, classe 7, consistenza 43 mq, rendita euro 66,62.
- 1/1 unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Trabia (PA) al foglio 6 p.lla 951 sub. 3 sita in Contrada Sant'Onofrio snc, piano terra, categoria F/3.

2.2 Beni mobili

Con riferimento ai beni mobili ascrivibili alla Società in Liquidazione, si rinvia integralmente alla dichiarazione dei beni resa ai sensi dell'art. 201 CCII. Da tale dichiarazione, offerta dal Legale Rappresentante della stessa, si rileva che la società non risulta proprietaria di alcun bene mobile, non essendo stati indicati cespiti mobiliari riconducibili al patrimonio sociale.

¹ Cfr. allegato 1

3. ATTIVITÀ PRELIMINARI SVOLTE

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto, questo consulente, ha partecipato al sopralluogo² presso:

- Bene immobile ubicato in Altavilla Milicia (PA), Largo Alessandro Manzoni n. 3. Al sopralluogo erano presenti, il Curatore Dott. Leonardo Cusenza, il sottoscritto ing. Alessio Melis, la Sig.ra - ed il marito della stessa, Sig. -;
- Bene immobile ubicato in Trabia (PA), Contrada Sant'Onofrio snc. Al sopralluogo erano presenti, il Curatore Dott. Leonardo Cusenza, il sottoscritto ing. Alessio Melis, la Sig.ra - ed il marito della stessa, Sig. -.

Si rimanda integralmente al verbale di sopralluogo³ per gli opportuni dettagli e verifiche.

Inoltre, si sono svolti accertamenti presso i seguenti Pubblici Uffici:

- Comune di Altavilla Milicia vari Uffici;
- Comune di Trabia vari Uffici;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Palermo;
- Archivio Notarile di Palermo;
- Archivio Notarile di Termini Imerese;

Di seguito le risultanze.

4. RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

4.1 Ricostruzione dai Titoli di Provenienza e dagli Atti di Compravendita

La ricostruzione della titolarità dell'immobile nel ventennio a far data dalla sentenza dichiarativa di Fallimento è stata effettuata mediante l'analisi dei titoli trascritti nei Registri Immobiliari, con particolare riferimento agli atti di compravendita, alle eventuali donazioni, permuta, successioni e a tutti gli atti idonei a trasferire la proprietà o costituire diritti reali. Sono stati esaminati, in ordine cronologico, tutti i passaggi di proprietà risultanti dalle note di trascrizione, verificando la continuità delle formalità e accertando l'esatta sequenza dei soggetti proprietari nell'arco degli ultimi vent'anni.

² Vedasi verbale allegati

³ Cfr. allegato 2

a. Bene immobile ubicato in Altavilla Milicia (PA), Largo Alessandro Manzoni n. 3

Con riferimento all’immobile censito al NCEU del Comune di Altavilla Milicia al foglio 4 p.lla 1292, compulsando l’atto di compravendita alle minute del notaio Giacomo Sanfilippo Rep. n. 14328, Racc. n. 3853 del 12/06/2006, soggetto a favore Sig.ra -, soggetto contro Sig. -, emerge che l’immobile de quo: [...]“con il presente alienato è di sua esclusiva proprietà e disponibilità per averlo acquistato in virtù dei seguenti titoli: Atto di compravendita del 27 marzo 2002 per notaio Clemente Diliberto di Bagheria, ivi registrato il giorno 11 aprile 2002 al n. 334/1V, trascritto il 03.04.2002 ai nn. 12494/9739”[..].

Compulsando l’atto di compravendita alle minute del Notaio Clemente Diliberto Rep. n. 45331, Racc. n. 13902 del 27/03/2002, soggetto a favore Sig. -, soggetti contro Sig.ri -

-, -, emerge che l’immobile de quo: [...]“pervenuto alla parte venditrice in virtù della successione (..) (den. succ. n. 99 vol. 290 e n. 74 vol. 413 Ufficio del Registro di Termini Imerese)”[..].

Ed ancora: [...]“La signora - per la quota indivisa pari ad un terzo (1/3) del diritto di usufrutto, i -, come sopra rappresentati, per la quota indivisa pari ad un terzo (1/3) della nuda proprietà e per la quota indivisa pari a due terzi (2/3) della piena proprietà, unitamente con ogni garanzia di legge, vendono e trasferiscono al signor -, che accetta ed acquista, la seguente unità immobiliare”[..].

Si rimanda all’integrale esame degli atti notarili per i dettagli del caso⁴.

b. Bene immobile ubicato in Trabia (PA), Contrada Sant’Onofrio snc

Con riferimento all’immobile censito al NCEU del Comune di Trabia al foglio 6 p.lla 951 sub. 3, compulsando l’atto di prestazione in luogo di adempimento alle minute del notaio Flora Cardinale Rep. n. 7432, Racc. n. 5637 del 04/09/2020, soggetto a favore Sig.ra -n.q. di titolare ditta individuale -, soggetto contro Sig. - n.q. di legale rappresentante della società “-”, emerge che l’immobile de quo: [...]“si appartiene in piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità per averlo acquistato a sua volta in forza di atto di prestazione in luogo di adempimento ricevuto dal Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese in data 25 gennaio 2016, Rep. n. 33.366, registrato a

⁴ Cfr. allegato 3

Termini Imerese in data 26 gennaio 2016 al n. 279-1T e trascritto a Palermo il 26 gennaio 2016 ai nn. 2447/1885, da potere della società “-”[..].

Ed ancora: [..]“ la società “-

“, in persona del legale rappresentante e amministratore unico, cede e trasferisce alla signora -, nella predetta qualità di titolare della ditta individuale “-

“, che con le stesse garanzie di legge accetta ed acquista, **la piena proprietà della villetta tuttora in corso di definizione** (completata soltanto nelle strutture in cemento armato, nel tetto di copertura, nellaOMPagnatura esterna rifinita e negli infissi esterni) **facente parte di un manufatto trifamiliare sito nel comune di Trabia alla Contrada Sant'Onofrio:**

- composta da piano terra di metri quadrati ottanta (80) circa, oltre un sovrastante sottotetto realizzato dalla copertura spiovente e costituente volume tecnico, con circostante terreno adibito a pertinenza della stessa esteso settecento (700) metri quadrati circa,- confinante con proprietà -, con proprietà “- e con proprietà “-, salvo se altri,

- riportata nel Catasto dei Fabbricati del comune di Trabia al **foglio 6, particella 951 sub 3**, Contrada Sant'Onofrio snc, Piano T, senza altre indicazioni perché in corso di definizione[..]”.

Compulsando l'atto di prestazione in luogo di adempimento alle minute del Notaio Barabbino Rep.

n. 33.366, Racc. n. 19.003 del 25/01/2016, soggetto a favore Sig. - n.q. di legale rappresentante della società “-”,

soggetto contro Sig. - n.q. di legale rappresentante della società “-

“, emerge che l'immobile de quo: [..]“è pervenuta alla Società “-

“ per averla realizzata su parte del terreno acquistato il 20 dicembre 2012 con l'atto

alle minute del notaio Pietro Costamante di Palermo, repertorio n. 19369, ivi registrato il 15 gennaio 2013 al n. 688 serie 1T ed ivi trascritto il 15 gennaio 2013 ai numeri 2222/1815 e per averla adottata in seno all'atto di divisione del giorno 8 gennaio 2014 alle minute del notaio Pietro Costamante di Palermo, repertorio n. 20.183, ivi registrato il 4 febbraio 2014 al n. 1.092 serie 1T ed ivi trascritto il 5 febbraio 2014 ai numeri 5037/4225”[..].

Ed ancora dall'esame dell'articolo 1 in rogito si precisa:

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

La Società

come sopra rappresenta

ta, a titolo di prestazione in luogo di adempimento ai sensi dell'art. 1197 C.C. e

ad estinzione del debito descritto in premessa, trasferisce alla

che,

come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente im-

mobile:

- villetta in corso di costruzione completata soltanto nelle strutture in cemento ar-

mato, nel tetto di copertura e nella compagnatura esterna rifinita e negli infissi e-

sterni, facente parte di un manufatto trifamiliare sito in Trabia, in Contrada San-

t'Onofrio; composta da piano terra di metri quadrati ottanta (80) circa, oltre un

sovrastante sottotetto realizzato dalla copertura spiovente e costituente volume

tecnico, con circostante terreno adibito a pertinenza della stessa esteso metri qua-

drati settecento (700) circa e per quanto in effetti si trova; il tutto confinante con

proprietà , proprietà della e con restante

proprietà della Società cedente: censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Tra-

bia, al foglio 6, particella:

- 951 sub. 3, Contrada Sant'Onofrio, Piano T, in corso di costruzione.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Compulsando l'atto di divisione alle minute del Notaio Pietro Costamante Rep. n. 20183, Racc. n. 11864 del 08/01/2014, soggetto a favore Sig. - n.q. di legale rappresentante della

società “-” e soggetto contro Sig.ra -, emerge che

l'immobile de quo: [...] *“detto lotto di terreno fa parte di un originario ampio appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Trabia (Pa), contrada Sant'Onofrio, esteso complessivamente, in misura catastale mq. 66.506 (sessantaseimilacinquecentosei) circa, meglio individuato nella premessa del sopra citato atto di compravendita a mio rogito del 20 dicembre 2012, pervenuto alla predetta società venditrice, unitamente ad altri attigui terreni, inizialmente in enfiteusi, giusto conferimento effettuato in sede di costituzione (allora in forma di società a responsabilità limitata denominata “-”) giusta atto in notaio Clemente Diliberto del 20 giugno 1988, registrato a Misilmeri il 28 giugno 1988 al n. 624 e trascritto a Palermo il 19 luglio 1988 ai n.ri 31265/23515; detto diritto di enfiteusi si è poi consolidato in proprietà piena essendo stato affrancato il canone enfiteutico con atto in notaio Adriana Purpura del 23 dicembre 1991, registrato a Palermo il 13 gennaio 1992 al n. 367 ed ivi trascritto il 17 gennaio 1992 ai n.ri 2722/2323, successivamente ratificato con atto in autentica del notaio Agostino Grimaldi e depositato nella sua raccolta del 17 ottobre 2003, rep.n. 54797/54809, racc.n. 14180, registrato a Termini Imerese il 3 novembre 2003 al n. 1439 e trascritto a Palermo il 10 novembre 2003 ai n.ri 45963/32773;*

1.3) ai fini del regolare sfruttamento edificatorio sia dell'appezzamento di terreno sopra indicato sia di altri attigui terreni edificabili, allora pure di proprietà della sopra detta società “-

”, è stato presentato al Comune di Trabia, un piano di lottizzazione diviso in due stralci, rispettivamente stralcio “A” (qui non inerente ma comunque poi regolarmente convenzionato) e stralcio “B” relativo all'appezzamento di terreno sopra descritto; detto piano di lottizzazione è stato inizialmente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Trabia n. 193 del 27 settembre 1990; per lo stralcio “B”, inizialmente convenzionato con atto a rogito del Segretario Comunale di Trabia del 27 maggio 1991, Rep. n. 79/91, è stata poi stipulata apposita definitiva convenzione di piano di lottizzazione in data 13 aprile 1999 con atto a rogito del notaio Agostino Grimaldi, rep.n.ri 37612/11813, registrato in Termini Imerese il 29 aprile 1999; la società “-” ha realizzato le opere di urbanizzazione primaria relative al piano di lottizzazione, opere che sono state collaudate definitivamente in data 30 novembre 1999 (avendo avuto un primo collaudo in data 12 ottobre 1995), essendo state realizzate

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

in forza ed in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Trabia in data 10 dicembre 1992 n. 759”[..].

Ed ancora: [..]“in forza di detti elaborati catastali l'unità immobiliare antistante, con relativa corte di pertinenza esclusiva, è individuata dalla particella 951 sub. 1, l'unità immobiliare retrostante a destra guardando dalla strada di lottizzazione, con relativa stradella di accesso e corte entrambe di pertinenza esclusiva, è individuata dalla particella 951 sub. 2, l'unità immobiliare retrostante a sinistra guardando dalla strada di lottizzazione, con relativa corte di pertinenza esclusiva, è individuata dalla particella 951 sub. 3, mentre la stradella di accesso comune unicamente alla unità immobiliare antistante (sub. 1) e a quella retrostante a sinistra (sub. 3) è distinta dalla particella 951 sub. 4, il tutto come si evince meglio dal relativo elaborato planimetrico che in copia non conforme previa visione ed approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per concorde volontà dei comparenti che espressamente dispensano me notaio”[..].

Ed ancora: [..]“-, a mezzo del comparente legale rappresentante, con il consenso dell'altra convivente, a tacitazione dei propri diritti sulla sopra descritta massa comune, adotta e si attribuisce la piena proprietà esclusiva di quanto qui appresso descritto e precisamente:

a)- unità immobiliare abitativa in corso di costruzione sita in Trabia, contrada Sant'Onofrio, facente parte del villino trifamiliare sopra descritto in premessa e, quindi, ricadente all'interno del piano di lottizzazione sopra indicato in premessa, e precisamente l'unità immobiliare retrostante a destra guardando dalla strada di lottizzazione, posta a piano terra, con sovrastante sottotetto realizzato dalla copertura spiovente e costituente volume tecnico, avente una superficie coperta di metri quadrati sessanta (mq. 60) circa, con annessa corte e stradella di pertinenza esclusiva, per come risultante dal sopra allegato elaborato planimetrico; confina con: strada di lottizzazione, l'unità immobiliare dello stesso villino antistante, per due lati, l'unità immobiliare dello stesso villino retrostante, a sinistra guardando dalla strada di lottizzazione e il lotto 55 di proprietà della società -

-, in liquidazione; distinta nel Catasto Fabbricati di Trabia, esattamente in ditta,

Foglio 6, Particella: 951 Sub. 2, in corso di costruzione, Indirizzo: CONTRADA SANT'ONOFRIO SNC, piano T;

b)- unità immobiliare abitativa in corso di costruzione sita in Trabia, contrada Sant'Onofrio, facente parte del villino trifamiliare sopra descritto in premessa e, quindi, ricadente all'interno del piano di

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

lottizzazione sopra indicato in premessa, e precisamente l'unità immobiliare retrostante a sinistra guardando dalla strada di lottizzazione, posta a piano terra, con sovrastante sottotetto realizzato dalla copertura spiovente e costituente volume tecnico, avente una superficie coperta di metri quadrati sessanta (mq. 60) circa, con annessa corte e stradella di pertinenza esclusiva, per come risultante dal sopra allegato elaborato planimetrico; confina con: l'unità immobiliare dello stesso villino antistante, strada di accesso comune con detta unità, il lotto 60 e l'unità immobiliare dello stesso villino retrostante a destra guardando dalla strada di lottizzazione; distinta nel Catasto Fabbricati di Trabia, esattamente in ditta, Foglio 6, Particella: 951 Sub. 3, in corso di costruzione, Indirizzo: CONTRADA SANT'ONOFRIO SNC, piano T.

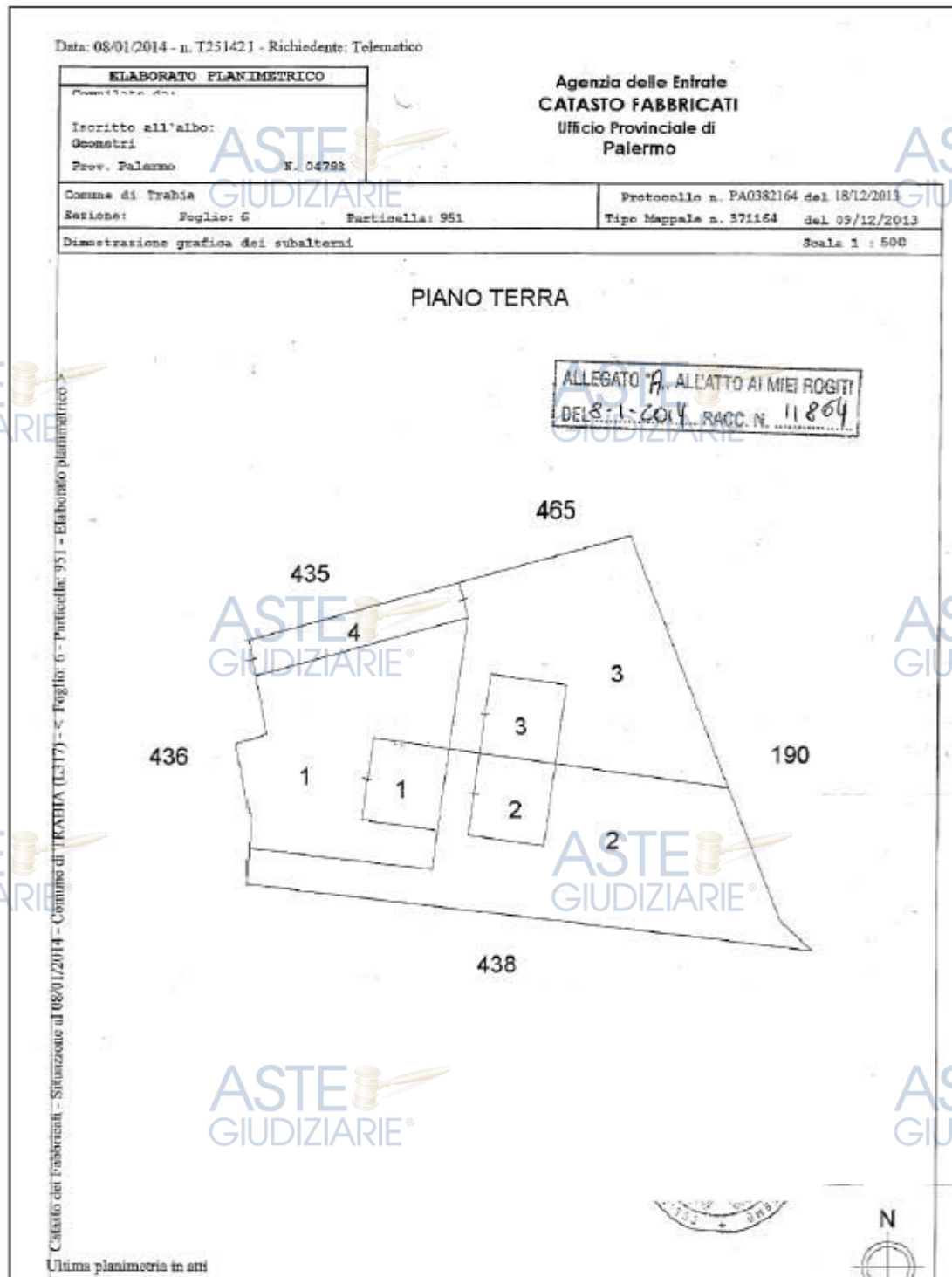
Alla presente quota i condividenti, di comune accordo tra di loro, attribuiscono il valore di Euro ottantamila virgola zero (80.000,00) che riconoscono essere perfettamente corrispondente alla quota di diritto. Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di unità immobiliari urbane non ancora ultimate, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Le unità immobiliari sopra descritte vengono adottate nello stato di diritto e di fatto, in cui si trovano, ben noto ai condividenti, in corso di costruzione, per come precisato in premessa, con tutti i relativi accessori, dipendenze e pertinenze, la comproprietà delle parti comuni condominiali, per legge, uso e/o destinazione, ai sensi dell'art. 1117 cod.civ, con le servitù attive e quelle passive se trascritte o apparenti o, comunque, nascenti dallo stato dei luoghi, o da esigenze di costruzione e con i pesi ed i diritti tutti inerenti, **ivi compresi i vincoli derivanti dalla lottizzazione**, sopra cennati in premessa, tutto incluso e nulla escluso, con le seguenti precisazioni:

- l'area libera sovrastante ciascuna unità è di pertinenza esclusiva della medesima;
- l'indiana viene attribuita quale pertinenza esclusiva della unità distinta dalla particella 951 sub. 1;
- **rimane comune alle unità immobiliari distinte dalle particelle 951 sub. 1 e 951 sub. 3 la stradella di accesso distinta dalla particella 951 sub. 4, per come in premessa già indicato;**
- le strade di lottizzazione sono state cedute al comune di Trabia e, pertanto, sono divenute strade pubbliche.”[..].

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Segue stralcio allegato A al rogito ove vengono individuate sia la porzione sub.3 (unità immobiliare attratta all'attivo) che la porzione sub.4 (rampa comune di accesso comune alle unità sub.1 e sub.3).



Compulsando l'atto di compravendita alle minute del notaio Costamante Rep. n. 19369, Racc. n. 11328 del 20/12/2012, soggetti a favore Sig. - n.q. di legale rappresentante della società " - " e Sig.ra -, soggetto contro Sig.ra -

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

n.q. di legale rappresentante della società “-”, emerge che l’immobile de quo: [...]“era pervenuto, inizialmente in enfiteusi, giusta conferimento effettuato in sede di costituzione (allora in forma di società a responsabilità limitata denominata “I-”) giusta atto in notaio Clemente Diliberto del 20 giugno 1988, registrato a Misilmeri il 28 giugno 1988 al n. 624 e trascritto a Palermo il 19 luglio 1988 ai n.r.i. 31265/23515; detto diritto di enfiteusi si è poi consolidato in proprietà piena essendo stata affrancata il canone enfiteutico con atto in notaio Adriana Purpura del 23 dicembre 1991, registrato a Palermo il 13 gennaio 1992 al n. 367 ed ivi trascritto il 17 gennaio 1992 ai n.r.i 2722/2323, successivamente ratificato con atto in autentica del notaio Agostino Grimaldi e depositato nella sua raccolta del 17 ottobre 2003, rep. n. 54797/54809, racc. n. 14180, registrato a Termini Imerese il 3 novembre 2003 al n. 1439 e trascritto a Palermo il 10 novembre 2003 ai n.r.i 45963/32773;”[..].

Ed ancora: [...]“La società -, in liquidazione, a mezzo del proprio legale rappresentante, con ogni garanzia di legge, per tutti i casi di evizione e molestia, **vende e trasferisce alla società -, per la quota indivisa di due terzi (2/3), e alla signora -, per la restante quota indivisa di un terzo (1/3),** i quali, in compro accettano, la piena proprietà del seguente immobile: lotto di terreno edificabile sito nel territorio del comune di Trabia, contrada Sant’Onofrio, ricadente all’interno del piano di lottizzazione sopra indicato in premessa e precisamente dello stralcio “B” ove è individuato come lotto numero cinquantanove (59), esteso in misura catastale metri quadrati milleottocentosettantadue (1.872) e per quanto in effetti si trova”[..].

Ed ancora: [...]“Gravano sul lotto di terreno oggetto del presente atto, limitatamente all’intero comprensorio edilizio di cui fa parte, i vincoli urbanistici nascenti dalla convenzione di lottizzazione sopra citata in premessa. In particolare, dichiarano le parti di avere piena ed esatta conoscenza del contenuto della sopra citata convenzione edilizia per atto in notaio Grimaldi del 12 aprile 1997, precisando la parte acquirente di averne ricevuto copia dalla parte venditrice e di approvarne espressamente e specificatamente tutte le clausole ed obbligazioni che si devono intendere come qui integralmente ripetute e trascritte. Al riguardo si precisa che le strade di lottizzazione sono state già cedute al comune di Trabia e diventate strade pubbliche per cui esse sono escluse dalla presente compravendita”[..].

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Avuto riguardo alla complessità e articolazione della ricostruzione degli atti, si rimanda ad un qualificato e integrale esame degli atti notarili per i dettagli del caso⁵.

4.2 Ricostruzione delle risultanze catastali nel ventennio

Parallelamente è stata svolta una verifica delle risultanze catastali, mediante consultazione delle visure storiche dell'immobile, al fine di accertare l'identificazione catastale, le eventuali variazioni intervenute nel tempo e la corrispondenza tra il catasto e i soggetti proprietari risultanti dai registri immobiliari.

a. Bene immobile ubicato in Altavilla Milicia (PA), Largo Alessandro Manzoni n. 3

Dall'esame delle visure storiche emerge la successione delle intestazioni relativa al bene in oggetto, da cui si rileva che:

- dal 12/06/2006 l'intestatario catastale risulta essere Sig.ra -, come da atto di compravendita rogato dal Notaio Sanfilippo in data 12/06/2006;
- dal 27/03/2002 e sino alla data sopra indicata, l'intestatario catastale risultava essere Sig. -, come da atto di compravendita rogato dal Notaio Diliberto in data 27/03/2002.

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025

Data: 19/05/2025 Ora: 16:46:43 Fine
Visura n.: T451874 Pag. 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 12/06/2006

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in seguito di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 12/06/2006 Pubblico ufficiale SANFILIPPO GIACOMO Sede BAGHERIA (PA) Repertorio n. 14328 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20053.1/2006 Reparto PT di PALERMO in atti dal 21/06/2006			

Situazione degli intestati dal 27/03/2002

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 12/06/2006
DATI DERIVANTI DA: Atto del 27/03/2002 Pubblico ufficiale C. DILIBERTO Sede BAGHERIA (PA) Repertorio n. 45331 - COMPRAVENDITA Voltura n. 197261.1/2002 - Pratica n. 221522 in atti dal 21/05/2002			

Situazione degli intestati dal 27/03/2002

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 27/03/2002
DATI DERIVANTI DA: Atto del 27/03/2002 Pubblico ufficiale DILIBERTO CLEMENTE Sede BAGHERIA (PA) Repertorio n. 45331 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Intestazione n. 9039.1/2002 Reparto PT di PALERMO - Pratica n. 197261 in atti dal 08/05/2002			

Situazione degli intestati dal 26/07/1994

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare proprietario per 1000 / 1000 fino al 15/08/1969
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 26/07/1994 in atti dal 21/09/1994 (n. 72211/1994)			

Situazione degli intestati dal 15/08/1969

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3 fino al 27/03/2002
2			(1) Proprietà 1/3 fino al 27/03/2002
3			(1) Proprietà 1/3 fino al 27/03/2002
4			(8) Usufrutto 1/3 fino al 27/03/2002
DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/1969 - UR Sede TERMINI IMERESE (PA) Registrazione Volume 413 n. 74 registrato in data 29/06/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 11643.1/1995 - Pratica n. 393900 in atti dal 29/09/2001			

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

⁵ Cfr. allegato 3

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

b. Bene immobile ubicato in Trabia (PA), Contrada Sant’Onofrio snc

Dall’esame delle visure storiche, acquisite sia presso il Catasto Fabbricati sia presso il Catasto Terreni, emerge la seguente successione delle intestazioni riferite al bene in oggetto.

Dalle risultanze del Catasto Fabbricati si rileva che:

- dal 04/09/2020 l’intestatario catastale risulta essere Sig.ra -, in virtù dell’atto di prestazione con trasferimento di diritti rogato dal Notaio Cardinale Flora il 04/09/2020;
- dal 25/01/2016 al 04/09/2020, l’intestatario catastale risulta essere -
-, in forza dell’atto di prestazione in luogo di adempimento
rogato dal Notaio Barabino Mario in data 25/01/2016;
- dal 08/01/2014 al 25/01/2016, l’intestatario catastale risulta essere -
-, in virtù di atto di divisione rogato dal Notaio Costamante Pietro in data 08/01/2014;
- dal 18/12/2013 all’08/01/2014, l’intestazione risulta ripartita tra:
 - - per 1/3 (proprietà in regime di separazione dei beni);
 - - per 2/3 (proprietà);come da atto di costituzione del 18/12/2013.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, allibrato al foglio 6 p.lla 951 dalle visure storiche emergono le seguenti intestazioni:

- dal 20/12/2012 al 18/12/2013, l’immobile risultava intestato a:
 - per 1/3 (proprietà in regime di separazione dei beni);
 - per 2/3 (proprietà);sulla base dell’atto di compravendita rogato dal Notaio Costamante Pietro in data 20/12/2012;
- dal 31/05/1995 al 20/12/2012, l’intestazione catastale risultava attribuita a:
 - (concedente);
 - (concedente);
 - (livellario);quali titolari del censo/livello/enfiteusi, secondo quanto risultante dall’atto di trasformazione di società rogato dal Notaio Barbera in data 31/05/1995.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025

Data: 19/05/2025 Ora: 16.48.53 pag: 1 Segue
Visura n.: T453920 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di TRABIA (Codice: L317)
Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati
Foglio: 6 Particella: 951 Sub.: 3

INTESTATO
1 (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 18/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		6	951	3			F/3						COSTITUZIONE del 18/12/2013 Pratica n. PA0382164 in atti dal 18/12/2013 COSTITUZIONE (n. 4891 L/2013)

Iniziativa: CONTRADA SANT' ONOFREO n. SNC Piano T
Notifica: Partita: Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L317 - Foglio 6 - Particella 951

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 04/09/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: Atto del 04/09/2020 Pubblico ufficiale CARDINALE FLORA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 7432 - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI Nota presentata con Modello Unico n. 27626.1/2020 Reparto PI di PALERMO in atti dal 28/09/2020

Situazione degli intestati dal 25/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/09/2020

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/05/2025

Data: 19/05/2025 Ora: 16.48.53 Fine
Visura n.: T453920 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA
Atto del 25/01/2016 Pubblico ufficiale BARABINO MARIO Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 33366 Registrazione Volume IT - DATO IN SOLUTUM Nota presentata con Modello Unico n. 1882.1/2016 Reparto PI di PALERMO in atti dal 26/01/2016

Situazione degli intestati dal 08/01/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/01/2016

DATI DERIVANTI DA
Atto del 08/01/2014 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 20183 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4725.2/2014 Reparto PI di PALERMO in atti dal 05/02/2014

Situazione degli intestati dal 18/12/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 08/01/2014
2			(1) Proprieta' 2/3 fino al 08/01/2014

DATI DERIVANTI DA
COSTITUZIONE del 18/12/2013 Pratica n. PA0382164 in atti dal 18/12/2013 COSTITUZIONE (n. 4891 L/2013)

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Estratto visure catasto terreni

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

genzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

Data: 04/12/2025 Ora: 12.12.48 Segue
Visura n.: T177993 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TRABIA (Codice:L317)	
Catasto Terreni		Provincia di PALERMO	
		Foglio: 6 Particella: 951	

Area di enti urbani e promiscui dal 09/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz				Dominicale	Agrario	
1	6	951			ENTE URBANO	18 52				Tipo Mappale del 09/12/2013 Pratica n. PA0371164 in atti dal 09/12/2013 presentato il 09/12/2013 (n. 371164.1/2013)

Notifica
Annotazioni

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio: 6 Particella: 469 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L317 - Foglio 6 - Particella 951/

Area di enti urbani e promiscui dal 09/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz				Dominicale	Agrario	
1	6	951			ENTE URBANO	18 54				Tipo Mappale del 09/12/2013 Pratica n. PA0371164 in atti dal 09/12/2013 presentato il 09/12/2013 (n. 371164.1/2013)

Notifica
Annotazioni

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio: 6 Particella: 437 ;

genzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

Data: 04/12/2025 Ora: 12.12.48 pag: 2 Segue
Visura n.: T177993 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/12/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz				Dominicale	Agrario	
1	6	437			SOMMACCHETO 2	18 54				FRAZIONAMENTO del 31/12/1994 in atti dal 05/02/1995 (n. 4219.2/1994)

Notifica
Annotazioni

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio: 6 Particella: 58 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio: 6 Particella: 427 ; Foglio: 6 Particella: 428 ; Foglio: 6 Particella: 429 ; Foglio: 6 Particella: 430 ; Foglio: 6 Particella: 431 ; Foglio: 6 Particella: 432 ; Foglio: 6 Particella: 433 ; Foglio: 6 Particella: 434 ; Foglio: 6 Particella: 435 ;
Foglio: 6 Particella: 436 ; Foglio: 6 Particella: 438 ;

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 29/12/2013
2			(1) Proprietà 2/3 fino al 09/12/2013

DATI DERIVANTI DA
Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 19369 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1815.1/2013 Registro FI di PALERMO in atti dal 15/01/2013

Situazione degli intestati dal 31/05/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(10) Oneri: concedente fino al 23/12/1991
2			(10) Oneri: concedente fino al 23/12/1991
3			(10) Oneri: livellario fino al 23/12/1991

DATI DERIVANTI DA
Atto del 31/05/1995 Pubblico ufficiale NOTAIO BARBERA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 53836 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 999999 n. 999999 registrato in data 15/06/1995 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Volume n. 7269.1/1995 - Pratica n. 506876 in atti dal 19/11/2001

Situazione degli intestati dal 31/12/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente fino al 31/03/1995
2			(4) Diritto del concedente fino al 31/03/1995
3			(20) Livellario fino al 31/03/1995

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

Data: 04/12/2025 Ora: 12.12.48 Segue
Visura n.: T177993 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 31/12/1994 in atti dal 06/02/1995 (n. 4219/2/1994)

Situazione degli intestati dal 23/12/1991

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 30/12/2012

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 23/12/1991 Pubblico ufficiale PURPURA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 40046 - IST. CC. 6/1836/12 AFRANCAMENTO Visura n. 9922.1/2012 - Pratica n. PA.0063/13 in atti dal 23/02/2012

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/03/1991

N	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Foglio Particella Sub	Qualità Classe Superficie(m²) ha are ca Deduz	Reddito Deminuzionale Agrario
1	6 58	SOMMACCHETO 2 97 40	L. 24.350 L. 1.948

Nota: FRAZIONAMENTO in atti dal 12/03/1991 (n. 1588)

Sei stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio: 6 Particella: 190 ; Foglio: 6 Particella: 191 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Foglio Particella Sub	Qualità Classe Superficie(m²) ha are ca Deduz	Reddito Deminuzionale Agrario
1	6 58	SOMMACCHETO 2 1 82 87	L. 45.718 L. 3.657

Nota: Impianto meccanografico del 08/03/1988

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/06/1988

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 31/12/1994

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/06/1988 Pubblico ufficiale DI LIBERTO CLEMENT Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 14856 - UR Sede MISLMERI (PA) Registrazione n. 624 registrato in data 29/06/1988 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITÀ STORICA Volture n. 539140.1/2002 - Pratica n. 531769 in atti dal 16/12/2002

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

Data: 04/12/2025 Ora: 12.12.48 Fine
Visura n.: T177993 Pag: 4

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(20) Livellare fino al 31/12/1994
2			(4) Diritto del concedente fino al 31/12/1994
3			(4) Diritto del concedente fino al 31/12/1994

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 08/03/1988

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

4.3 Formalità iscritte in capo al compendio

Al fine di arricchire gli accertamenti offerti, di seguito, si riportano in stralcio le formalità svolte da questo consulente⁶.

Si rimanda ad un integrale esame della documentazione offerta.

⁶ Riferibili alla data del 22.01.2026

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di ALTAVILLA MILICIA (PA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 4 - Particella 1292

dal 01/01/1980 al 22/01/2026

Periodo da ispezionare:

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/1980 al 22/01/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

08/06/1992 al

21/01/2026

Elenco immobili

Comune di ALTAVILLA MILICIA (PA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 01292 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/03/1996 - Registro Particolare 7475 Registro Generale 9644
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 74/413 del 20/06/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 03/04/2002 - Registro Particolare 9739 Registro Generale 12494
Pubblico ufficiale DILIBERTO CLEMENTE Repertorio 45331 del 27/03/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 20053 Registro Generale 39015
Pubblico ufficiale SANFILIPPO GIACOMO Repertorio 14328/3853 del 12/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 09/05/2025 - Registro Particolare 18279 Registro Generale 22849
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 26 del 09/04/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di TRABIA (PA)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 6 - Particella 951 - Subalterno 3
dal 01/01/1980 al 22/01/2026

Periodo da ispezionare:

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/1980 al 22/01/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

08/06/1992 al

21/01/2026

Elenco immobili

Comune di TRABIA (PA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00951 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 05/02/2014 - Registro Particolare 4225 Registro Generale 5037
Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 20183/11864 del 08/01/2014
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 26/01/2016 - Registro Particolare 1885 Registro Generale 2447
Pubblico ufficiale BARABBINO MARIO Repertorio 33366/19003 del 25/01/2016
ATTO TRA VIVI - DATIO IN SOLUTUM
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 28/09/2020 - Registro Particolare 27626 Registro Generale 39045
Pubblico ufficiale CARDINALE FLORA Repertorio 7432/5637 del 04/09/2020
ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 09/05/2025 - Registro Particolare 18279 Registro Generale 22849
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 26 del 09/04/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA AL FOGLIO 4 P.LLA 1292

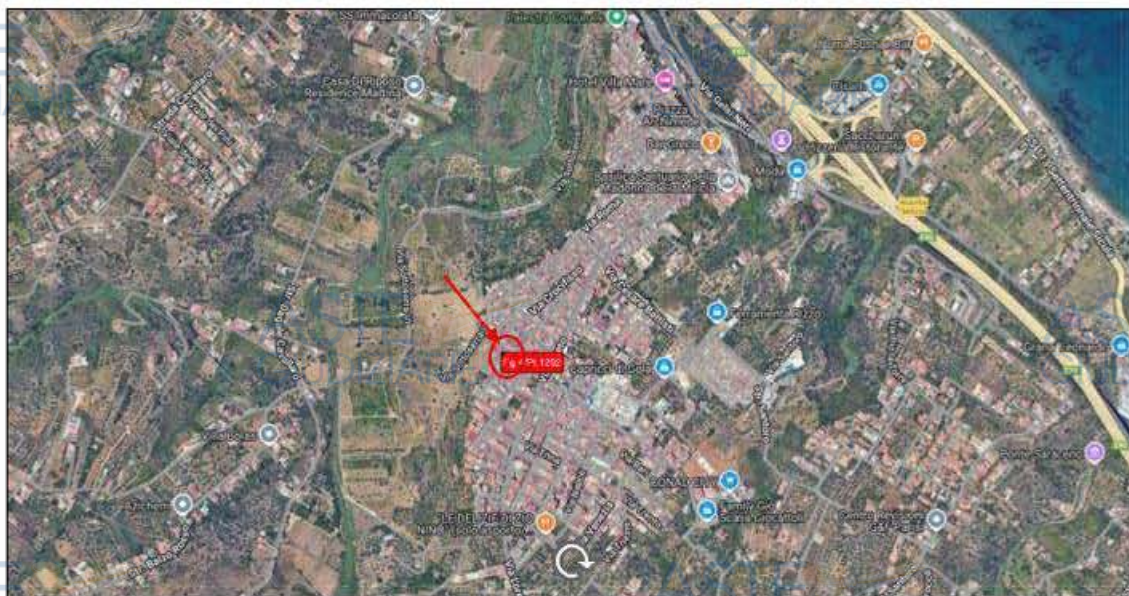
5.1 Contesto Generale

L'unità immobiliare attratta all'attivo della procedura è ubicata nel Comune di Altavilla Milicia, con accesso da Largo Alessandro Manzoni n. 3, in un'area caratterizzata da un tessuto urbano misto a prevalente destinazione residenziale. Il contesto circostante presenta un'alternanza di edifici abitativi, piccoli lotti urbanizzati e spazi aperti, configurandosi come una zona semicentrale ben integrata nel tessuto urbano locale.

L'area risulta adeguatamente servita dalle principali infrastrutture cittadine e dispone, nel raggio di breve distanza, di servizi di prossimità, attività commerciali e punti di interesse che garantiscono una buona fruibilità quotidiana. Sono inoltre presenti collegamenti viari che consentono un rapido accesso sia al centro di Altavilla Milicia sia alle principali direttrici extraurbane, compresa la S.S.113, e l'autostrada A19 (che collega Palermo a Catania).

L'accessibilità è assicurata da una rete stradale locale ben strutturata, mentre il trasporto pubblico risulta presente con fermate nelle vicinanze, offrendo un collegamento funzionale con i limitrofi centri abitati.

Di seguito aerofotogrammetria di inquadramento⁷, sovrapposizione aerofotogrammetria – estratto di mappa⁸.



⁷ Fonte Google Earth

⁸ Fonte Formaps

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



5.2 Descrizione dell'immobile

Trattasi di un'unità immobiliare di forma regolare, ubicata al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra, con accesso principale da Largo Alessandro Manzoni n. 3. Alla data del sopralluogo *in situ*, l'unità si presenta composta da un ampio locale cucina - soggiorno⁹, che costituisce il locale principale, oltre a due ulteriori vani destinati rispettivamente a servizio igienico e ripostiglio accessibile dal locale soggiorno. Attraverso una scala interna in cemento armato è possibile accedere al piano superiore funzionale al piano terra. Tuttavia, in un'ottica conservativa e in coerenza con l'oggetto dell'incarico,

⁹ Che presenta a pavimento un gradino che modifica il piano di calpestio

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini

Curatore: Dott. Leonardo Cusenza

Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

tale livello non è stato oggetto di accertamenti da parte di questo consulente, essendo la perizia limitata alla sola unità immobiliare posta al piano terra. L'altezza interna media utile dei locali è pari a 3,07 m. A seguire si riportano alcuni scatti fotografici, sia esterni che interni, utili a fornire una rappresentazione visiva dello stato di fatto dell'unità immobiliare descritta.

- Foto di contesto esterno



Prospetti esterni



ULTERIORE LIVELLO DI PIANO PRIMO

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

A seguire scheda sinottica delle principali finiture rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Altavilla Milicia
Riferimenti Catastali	Foglio 4 p.lla 1292
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco civile per esterni, strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco civile per interni, strato di finitura, e tinteggiatura
Pavimento	Gres porcellanato
Infissi esterni	Legno con persiane oscuranti
Infissi interni	Legno
IMPIANTI	
Elettrico	Presente
Idrico-fognario	Presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Presenza di split a parete nel locale cucina - soggiorno
Altro	Non sono state offerte le certificazioni di conformità relative agli impianti.
STATO GENERALE	
Buono	/

Ubicazione

Comune di Altavilla Milicia con accesso da Largo Alessandro Manzoni n. 3.

Intestazione catastale

- -proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini

L'immobile confina a Nord-Est con la particella 1291, a Sud-Est con la particella 839 mentre a Nord-Ovest con la particella 1507.

Dati catastali

Comune di Altavilla Milicia N.C.E.U foglio 4, particella 1292.

A seguire stralcio della visura catastale in atti offerta.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Dati della richiesta		Comune di ALTAVILLA MILICIA (Codice: A229)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO									
		Foglio: 4 Particella: 1292									
INTESTATO											
1		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni									
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	1292				C/2	7	43 m ²	Totale: 48 m ²	Euro 66,62
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visita dei dati di superficie.											
Indirizzo		LARGO ALESSANDRO MANZONI n. 3 Piano 7									
Natura		Parma									
		300091									
		Mod. 55									
		410105									
Mappali Terreni Correlati											
Codice Comune A229 - Foglio 4 - Particella 1292											

c/2: magazzini e locali di deposito (cantine, soffitte).

Stato di possesso dell'immobile

L'unità immobiliare sita in Largo Alessandro Manzoni n. 3, come dichiarato¹⁰ in occasione del sopralluogo *in situ* è abitata: [...] *"dal proprio nucleo familiare, costituito da me, mio marito e tre figli minori"* [...].

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

In esito agli accertamenti condotti, sussiste una non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

Dal confronto emergono le difformità:

- parziali variazioni nelle bucatore esterne;
- parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa destinazione d'uso dei locali;
- presenza di una scala interna in c.a. che conduce al piano superiore;
- aumento di volume;
- presenza di aggetto in c.a. al piano superiore;
- diversa altezza interna utile.

A seguire stralcio della planimetria catastale offerta dai PP.UU.

¹⁰ -

Altre informazioni

A seguito dell'accesso *in situ* l'Ufficio della Procedura richiedeva alla Sig.ra -

- Chi occupi ovvero abbia la detenzione dell'immobile sopra indicato e la stessa ha riferito che: [...] *“è abitato dal proprio nucleo familiare, costituito da me, mio marito e tre figli minori”* [...].
- Se il manufatto edilizio detiene dichiarazione di agibilità, APE e certificazioni di conformità degli impianti e la stessa ha riferito che: [...] *“non esiste alcuna di queste documentazioni”* [...].
- Se per il bene immobile sussiste censo, livello o uso civico e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi e la stessa ha riferito che: [...] *“non sussiste il caso”* [...].
- Se per il bene immobile è in grado di offrire un importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione e la stessa ha riferito che: [...] *“non necessita allo stato di alcun intervento e dunque non vi sono importi fissi annui”* [...].
- Se per il bene immobile sono presenti eventuali procedimenti giudiziari e la stessa ha riferito che: [...] *“non sussiste il caso”* [...].
- Se per il bene immobile sono presenti ulteriori informazioni utili e/o necessarie da offrire alla procedura per poter notiziare l'acquirente e la stessa ha riferito che: [...] *“si desidera precisare che lo stato rilevato dell'immobile è privo delle dovute autorizzazioni di Legge”* [...].

Si rimanda ad un esame integrale di quanto riportato nel verbale compiegato alla presente.

5.3 Verifica Urbanistico - Edilizia

Per quanto riguarda la verifica edilizio-urbanistica, si evidenzia che questo consulente effettuava richiesta di accesso presso il Comune di Altavilla Milicia. L'Ufficio del Comune di Altavilla Milicia – SETTORE 3° trasmetteva quanto segue: *“si comunica che a seguito di ricerche effettuate presso il nostro ufficio relativamente all'immobile identificato con la particella 1292 del foglio di mappa n° 4 non sono presenti pratiche edilizie e/o di sanatoria relative all'immobile sopra citato”*.

Si precisa inoltre che, come riportato nell'atto di compravendita Rep. n. 14328, Racc. n. 3853 del 12/06/2006, a cura del Professionista incaricato: [...] *“le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 in modo conforme alle prescrizioni urbanistiche allora vigenti; che nessuna innovazione per la quale sarebbe stata necessaria licenza o concessione edilizia, è stata successivamente apportata alle strutture e distribuzione, sino ad oggi [...]”*. In tal guisa questo

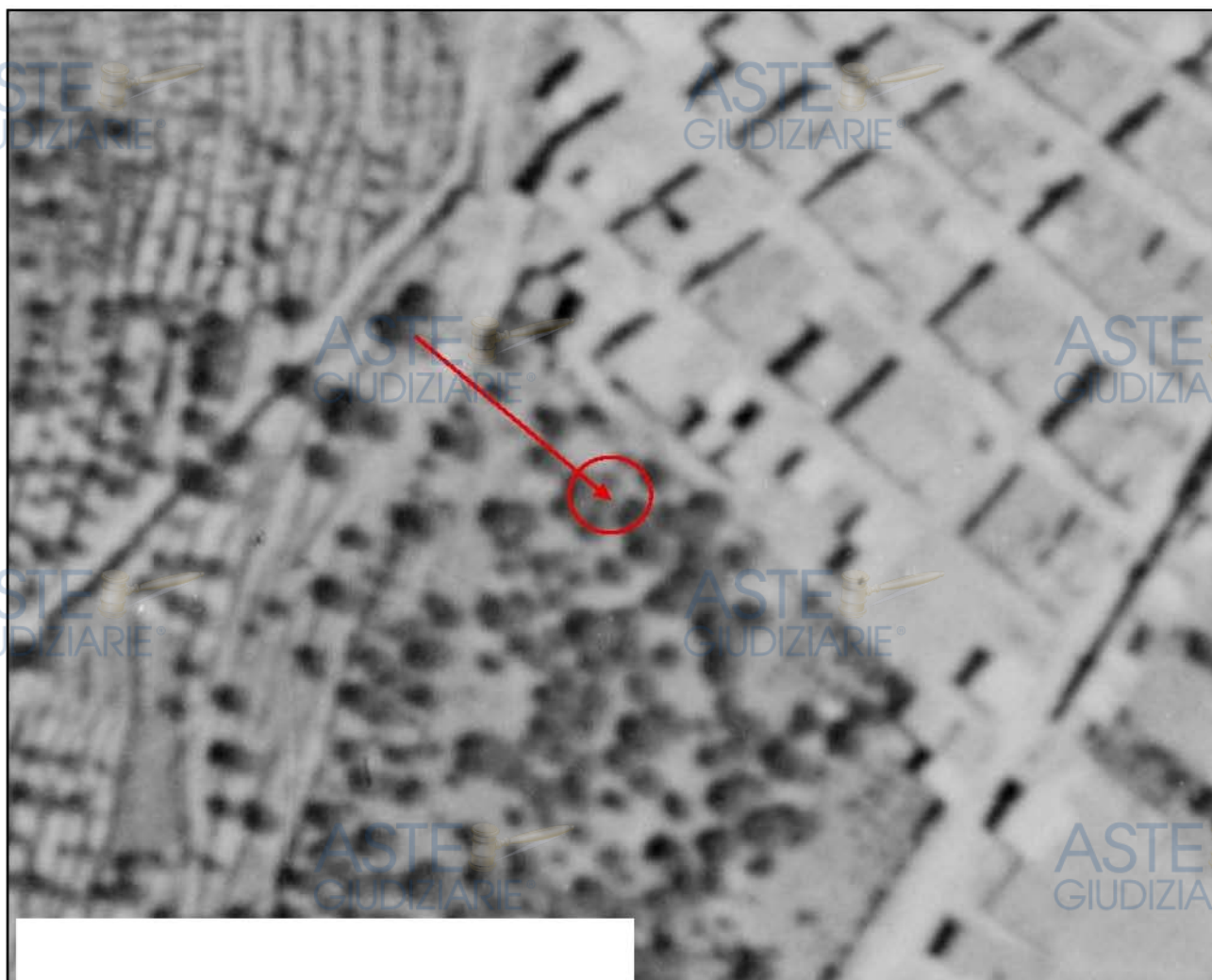
Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

consulente, richiedeva alla -, la prima foto disponibile dell'immobile.

Dagli accertamenti svolti dalla -, la prima aero-foto utile dell'immobile risale al giugno 1955.

Pertanto, il sottoscritto consulente acquisiva il documento menzionato dal quale si evince che l'immobile oggetto di esame non risulta ancora edificato e che l'area interessata non risulta ancora urbanizzata, essendo fuori dal perimetro edificato.

Di seguito si riporta fotografia aerofotogrammetrica relativa all'anno 1955 con indicazione della posizione ove ricade l'immobile oggetto d'esame.



Al fine di arricchire e completare gli accertamenti svolti, questo consulente acquisiva la successiva aero-foto databile giugno 1965, ove risulta invece che l'immobile era già esistente ed edificato ad un solo piano fuori terra, come desumibile dall'immagine riportata di seguito.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



Dalla documentazione offerta si rileva, dunque, che l'immobile oggetto di esame non risulta edificato nell'anno 1955 e che l'area di sedime non ricade all'interno del perimetro edificato; si rileva altresì che nell'anno 1965 l'immobile risulta già edificato ad un solo piano fuori terra.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene, ad avviso di questo consulente, che l'immobile, ad un solo piano fuori terra, costruito in un periodo compreso tra l'anno 1955 e l'anno 1965¹¹ possa essere legittimato.

Inoltre, al fine di arricchire gli accertamenti, questo consulente acquisiva la planimetria catastale disponibile offerta dai Pubblici Uffici in cui emerge che la data di presentazione risulta essere il 26/07/1994. Di seguito le risultanze.

¹¹ Prima della Legge 06 agosto 1967 n.765 (c.d. Legge Ponte)

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

In merito alla circostanza che la prima iscrizione catastale dell'immobile risulti avvenuta nell'anno 1994, si precisa che tale dato non è idoneo a determinare l'epoca di realizzazione del fabbricato, né a inficiarne/confermare la legittimità edilizio-urbanistica.

Il Catasto, infatti, ha esclusiva finalità fiscale e non costituisce strumento probatorio in ordine alla regolarità edilizia o all'epoca di costruzione degli immobili. La mancata o tardiva iscrizione catastale non comporta, di per sé, alcuna illegittimità urbanistica.

È noto che numerosi fabbricati realizzati in epoca antecedente al 1967, in particolare quelli ubicati al di fuori dei centri abitati, siano stati accatastrati solo successivamente, spesso in occasione di trasferimenti di proprietà, successioni ereditarie, aggiornamenti catastali di massa o esigenze fiscali sopravvenute.

Nel caso di specie, dagli accertamenti svolti e dalla documentazione aerofotogrammetrica acquisita, risulta che l'immobile era già esistente nell'anno 1967 e che la sua edificazione¹² è avvenuta in epoca antecedente, in area esterna al perimetro abitato.

Pertanto, la prima iscrizione catastale avvenuta nel 1994 appare possa, ad avviso di questo consulente, essere ricondotta a una mera regolarizzazione fiscale e non incide sulla legittimità edilizio-urbanistica del fabbricato.

In considerazione di quanto sopra e adottando un approccio prudentiale e conservativo, ad avviso di questo consulente, non avendo disponibile l'elaborato grafico riferito alla foto aerea al giugno 1965¹³, si assume convenzionalmente per le analisi che seguono quale riferimento la suddetta planimetria catastale di impianto.

In esito agli accertamenti condotti, sussiste una non corrispondenza tra la planimetria catastale di impianto depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

Dal confronto tra la suddetta planimetria catastale e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso svolto, emergono le difformità:

1. parziali variazioni nelle bucatore esterne;
2. demolizione dell'originario corpo di fabbrica e costituzione di nuovo edificio in c.a. a due elevazioni fuori terra con scala interna di collegamento;
3. parziale diversa distribuzione degli spazi interni;

¹² Limitatamente al solo piano terra

¹³ Data ove emerge sussistere il solo piano terra del manufatto in esame
Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

4. diversa destinazione d’uso dei locali;
5. presenza di una scala interna in c.a. che conduce al piano superiore¹⁴;
6. aumento di volume;
7. presenza di aggetto in c.a. al piano superiore;
8. diversa altezza interna utile.

A sommo avviso di questo consulente, con approccio conservativo, si opta per un ripristino allo stato *quo ante* autorizzato¹⁵, attraverso una richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria¹⁶, limitatamente al piano terra ed una tombatura relativa alla ulteriore elevazione presente.

Si precisa che per le opera in c.a. realizzate, occorre prevedere apposita distinta richiesta di autorizzazione presso L’Ufficio del Genio Civile competente, che stante la natura dell’intervento genera l’insorgenza di un procedimento penale. Allo stato degli elementi disponibili non è possibile avere certezza circa l’epilogo della suddetta circostanza anche con riguardo all’aspetto autorizzativo.¹⁷

Con riguardo al cosiddetto condono straordinario applicabile alle procedure esecutive/concorsuali, con riguardo al combinato disposto della Legge 47/85 e del D.P.R. 380 del 2001, ad avviso dello scrivente, non sussistono i presupposti.

Di seguito si definiscono i costi per quanto descritto che vengono stimati forfettariamente in 8.000¹⁸ euro da decurtare al valore di stima definito.

¹⁴ Non legittimo e non presente alla data del giugno 1965

¹⁵ Anche con riguardo alla destinazione d’uso

¹⁶ Ottenibile previo le ulteriori autorizzazioni e tra questi a mero titolo di esempio quello da parte del competente Ufficio del Genio Civile. Pertanto laddove non venga rilasciata la suddetta autorizzazione non è possibile ottenere una legittimazione del manufatto.

¹⁷ **Poiché non essendovi elementi circa la bontà del costruito occorrerà svolgere a mero titolo di esempio adeguate campagne di indagini i cui costi e risultati non sono ad oggi né definibili in termini di costi né prevedibili anche in termini di certezze circa ottenimento della autorizzazione, fatto imprescindibile per perfezionare la pratica di legittimazione edilizio/urbanistica avanzata presso i PP.UU.**

¹⁸ Che non includono gli accertamenti correlati alla pratica da presentarsi presso il competente ufficio del Genio Civile ad oggi non definibile in termini di costi.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

6. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TRABIA AL FOGLIO 6 P.LLA 951 SUB. 3

6.1 Contesto Generale

In un lotto di forma irregolare, accessibile attraverso una rampa di collegamento¹⁹ che sbarca in un'area esterna scoperta, ove insiste il manufatto in esame, insiste l'immobile a forma rettangolare. Trattasi di parte di una costruzione trifamiliare, alla data del sopralluogo non ancora compiutamente conclusa in ogni sua parte. Il bene immobile è ubicato nel Comune di Trabia (PA), in Contrada Sant'Onofrio snc,.

Il bene immobile ricade all'interno di un'area caratterizzata da un tessuto territoriale a prevalente vocazione rurale, con presenza diffusa di abitazioni sparse, terreni agricoli, lotti coltivati e insediamenti residenziali di tipo extraurbano. Il contesto circostante si configura come una zona periferica e collinare, in cui la componente naturalistica, costituita da ampie porzioni di suolo agricolo, uliveti, campi e vegetazione spontanea, si alterna alla presenza di immobili residenziali isolati o inseriti in piccoli nuclei edilizi di carattere prevalentemente stagionale o permanente. L'area è discretamente servita dalle principali infrastrutture viarie locali: la Contrada Sant'Onofrio è infatti collegata tramite viabilità secondaria alla Strada Statale SS113 “Settentrionale Sicula”, che consente un rapido accesso sia al centro urbano di Trabia sia alle principali località del comprensorio, incluse Altavilla Milicia, Termini Imerese e San Nicola l'Arena. La vicinanza allo svincolo autostradale dell'A19 Palermo–Catania favorisce ulteriormente i collegamenti con il capoluogo e con il sistema infrastrutturale regionale.

I servizi di prossimità, attività commerciali, scuole, uffici pubblici, presidi sanitari e punti di interesse risultano ubicati principalmente nel centro abitato di Trabia e nella frazione balneare di San Nicola l'Arena, raggiungibili in pochi minuti. La zona, pur non essendo dotata di un servizio di trasporto pubblico capillare, risulta raggiungibile mediante le linee extraurbane e locali che transitano lungo la SS113 e collegano le aree rurali con i limitrofi centri abitati principali. Di seguito aerofotogrammetria di inquadramento²⁰, sovrapposizione aerofotogrammetria – estratto di mappa²¹.

¹⁹ Che insiste sul sub.4 che come documentato nel corpo della relazione è parte comune anche del sub.3 in parola

²⁰ Fonte Google Earth

²¹ Fonte Formaps



Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

6.2 Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di esame è costituito da una porzione di costruzione trifamiliare, ad una elevazione fuori terra con copertura a falda inclinata, in corso di definizione, sita nel Comune di Trabia, con accesso principale dalla Contrada Sant'Onofrio. L'unità immobiliare si compone di un ampio ambiente cucina - soggiorno, che rappresenta il locale principale dell'abitazione. Dal soggiorno si accede direttamente ad una camera da letto, tramite un disimpegno si raggiungono una seconda camera da letto ed un servizio igienico.

All'interno dell'unità è inoltre presente una scala che conduce ai locali sottotetto, che si presenta anch'esso distribuito. In particolare, lo sbarco della scala interna di connessione al piano sottotetto conduce ad un corridoio che consente l'accesso a:

- un locale servizio igienico;
- due locali adibiti a camere da letto.

Inoltre, si è rilevata la presenza di un ulteriore corpo di fabbrica di forma irregolare, al rustico, adiacente a quanto descritto in precedenza²². A completamento della presente descrizione, si riportano di seguito alcuni scatti fotografici, sia esterni che interni, dell'unità immobiliare in oggetto.

• Contesto



²² Per il quale come di seguito illustrato si prevede la demolizione

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



A seguire scheda sinottica delle principali finiture rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Trabia
Riferimenti Catastali	Foglio 6 p.lla 951 sub.3
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco civile per esterni, ed in parte strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco civile per interni, ed in parte strato di finitura
Pavimento	Gres porcellanato
Infissi esterni	Alluminio con persiane oscuranti
Infissi interni	Legno
IMPIANTI	
Elettrico	Presente in parte
Idrico-fognario	Presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Riscaldamento parziale. Si precisa che sono rinvenuti split a parete in alcuni locali.
Altro	Non sono state offerte le certificazioni di conformità relative agli impianti.
Struttura	Cemento armato
Copertura	Falda inclinata
STATO GENERALE	
Buono	/

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Ubicazione

Comune di Trabia con accesso da Contrada Sant'Onofrio snc.

Intestazione catastale

- - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini

L'immobile confina a Nord con le particelle 435 e 465, ad Est con le particelle 190 e 196 mentre a Sud con la particella 438.

Dati catastali

Comune di Trabia N.C.E.U foglio 6, particella 951, sub. 3.

A seguire stralcio della visura catastale in atti offerta.

Dati della richiesta				Comune di TRABIA (Codice:L317)								
Catasto Fabbricati				Provincia di PALERMO								
				Foglio: 6 Particella: 951 Sub.: 3								
INTESTATO												
1								(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni				
Unità immobiliare dal 18/12/2013												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	951	3			F/3					COSTITUZIONE del 18/12/2013 Pratica n. PA0382164 in atti dal 18/12/2013 COSTITUZIONE (n. 4891.1/2013)
Indirizzo			CONTRADA SANT' ONOFRIO n. SNC Piano I									
Notifica							Partita		Mod.59			
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune L317 ; Foglio 6 - Particella 951												

Stato di possesso dell'immobile

L'unità immobiliare sita in Contrada Sant'Onofrio snc, come dichiarato²³ in occasione del sopralluogo *in situ*: [...] "è stata occupata occasionalmente e stagionalmente dal mio nucleo familiare" [...].

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

In esito agli accertamenti condotti, non è stato possibile procedere al confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato alla data dell'accesso *in situ*, e la planimetria catastale depositata, in quanto presso l'Ufficio competente non risulta depositata alcuna planimetria.

²³ Dalla -

A seguire si riporta lo stralcio della comunicazione prodotta dai Pubblici Uffici.

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T469216	COM.LINE TRABIA FGL 6 PART 951 SUB 3	19/05/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata	A4

Indietro

Altre informazioni

A seguito dell'accesso *in situ* svolto gli Organi della Procedura richiedevano alla Sig.ra -

- Chi occupi ovvero abbia la detenzione dell'immobile sopra indicato e la stessa ha riferito che: [...] *"è stata occupata occasionalmente e stagionalmente dal mio nucleo familiare"* [...].
- Se il manufatto edilizio detiene dichiarazione di agibilità, APE e certificazioni di conformità degli impianti e la stessa ha riferito che: [...] *"non sussiste il caso"* [...].
- Se per il bene immobile sussiste censo, livello o uso civico e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi e la stessa ha riferito che: [...] *"non sussiste il caso"* [...].
- Se per il bene immobile è in grado di offrire un importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione e la stessa ha riferito che: [...] *"non sussiste il caso non essendo compreso nelle spese del condominio"* [...].
- Se per il bene immobile sono presenti eventuali procedimenti giudiziari e la stessa ha riferito che: [...] *"non sussiste il caso"* [...].
- Se per il bene immobile sono presenti ulteriori informazioni utili e/o necessarie da offrire alla procedura per poter notiziare l'acquirente e la stessa ha riferito che: [...] *"l'immobile è stato a noi trasferito nella condizione di cantiere che sussiste a tutt'oggi"* [...].

Infine, compulsando l'atto di compravendita Rep. n. 19369, Racc. n. 11328 del 20/12/2012, emerge che:

- [...] *"è stato presentato al Comune di Trabia, un piano di lottizzazione diviso in due stralci, rispettivamente stralcio "A" (qui non inerente ma comunque poi regolarmente convenzionato) e stralcio "B" relativo all'appezzamento di terreno sopra descritto; detto piano di lottizzazione è stato inizialmente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Trabia n. 193 del 27 settembre 1990; per lo stralcio "B", inizialmente convenzionato con atto a rogito del Segretario Comunale di Trabia del 27 maggio 1991, Rep. n. 79/91, è stata poi stipulata apposita definitiva convenzione di piano di lottizzazione in data 13 aprile 1999 con atto a rogito del notaio Agostino*

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Grimaldi, rep. n. 37612/11813, registrato in Termini Imerese il 29 aprile 1999; IV) – la società “-” ha realizzato le opere di urbanizzazione primaria

relative al piano di lottizzazione, opere che sono state collaudate definitivamente in data 30 novembre 1999 (avendo avuto un primo collaudo in data 12 ottobre 1995), essendo state realizzate in forza ed in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trabia in data 10 dicembre 1992 n. 755”[..].

- [...] “Gravano sul lotto di terreno oggetto del presente atto, unitamente all’intero compendio immobiliare di cui fa parte, i vincoli urbanistici nascenti dalla convenzione di lottizzazione sopra citata in premessa. In particolare, dichiarano le parti di avere piena ed esatta conoscenza del contenuto della sopra detta **convenzione edilizia** per atto del notaio Grimaldi del 13 aprile 1999, precisando la parte acquirente di averne avuto copia dalla parte venditrice e di approvarne espressamente ed integralmente tutte le clausole in essa riportate, che qui si intendono come qui integralmente ripetute e trascritte. Al riguardo si precisa che le strade di lottizzazione sono state già cedute al Comune di Trabia e divenute strade pubbliche, per cui esse sono escluse dalla presente compravendita”[..].

6.3 Certificato di Destinazione Urbanistica

Al fine di arricchire gli accertamenti questo consulente richiedeva, al Comune di Trabia – Area V Urbanistica, Certificato di Destinazione Urbanistica, a seguire stralcio del documento.

SI CERTIFICA
in base al Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n° 43 del 27/03/77 e D.A. n° 185 del 10/11/79 la seguente destinazione urbanistica:
FOGLIO: 6, PARTICELLA: 951
- Interamente ricadente in Zona C3 - Zone di espansione abitato. Parte del territorio esterno ai centri urbani di Trabia e S.Nicola, totalmente o parzialmente edificati a villini. Disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. approvate con D.A. n.43 del 27/03/77 e D.A. n.185 del 10/11/79
Tutte le particelle sopra elencate sono soggette a <u>vincolo Sismico L. 64/74 – D.M. 10/03/1969</u>
Si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale:
➤ stralcio catastale;
➤ stralcio PRG.
Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il presente certificato contiene esclusivamente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi, con esclusione, pertanto, di eventuali vincoli e/o limitazioni e/o prescrizioni nascenti da situazioni di fatto, di diritto, servitù attive e/o passive, atti di asservimento di qualunque natura ecc.
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
Ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2001 il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
Si rilascia il presente in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

A seguire si riporta stralcio dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione e stralcio catastale.

COMUNE DI TRABIA

STRALCIO NORME D'ATTUAZIONE

Art. 12
-Zona C3 -
"a villini"

Per le zone "C3 a villini" è obbligatoria la predisposizione di idonei piani di lottizzazione.

La densità fondiaria di tali zone resta fissata in mc/mq. 0,40 per villini e 1,00 mc/mq. per complessi turistici alberghieri.

Il tipo di edilizia deve essere (a villini) con non più di due piani fuori terra, per un'altezza complessiva di ml. 8,00 e una superficie coperta non superiore al 20% (venti per cento) della superficie del lotto.

Per i complessi turistici-alberghieri l'altezza massima sarà di ml. 11,00 tranne quelli ricadenti tra la S.S. 113 ed il mare, per cui l'altezza massima resta fissata in mt. 8,00 e superficie coperta 25%.

Il distacco minimo delle strade ml. 10,00 e dai confini ml. 10,00 per i villini; per le attrezzature turistiche-alberghiere distanza dai confini e dalle strade ml. 10,00.

Sono ammesse costruzioni accessorie non abitabili con una altezza non superiore a ml. 3,00 su non più di 1/25 dell'area scoperta.

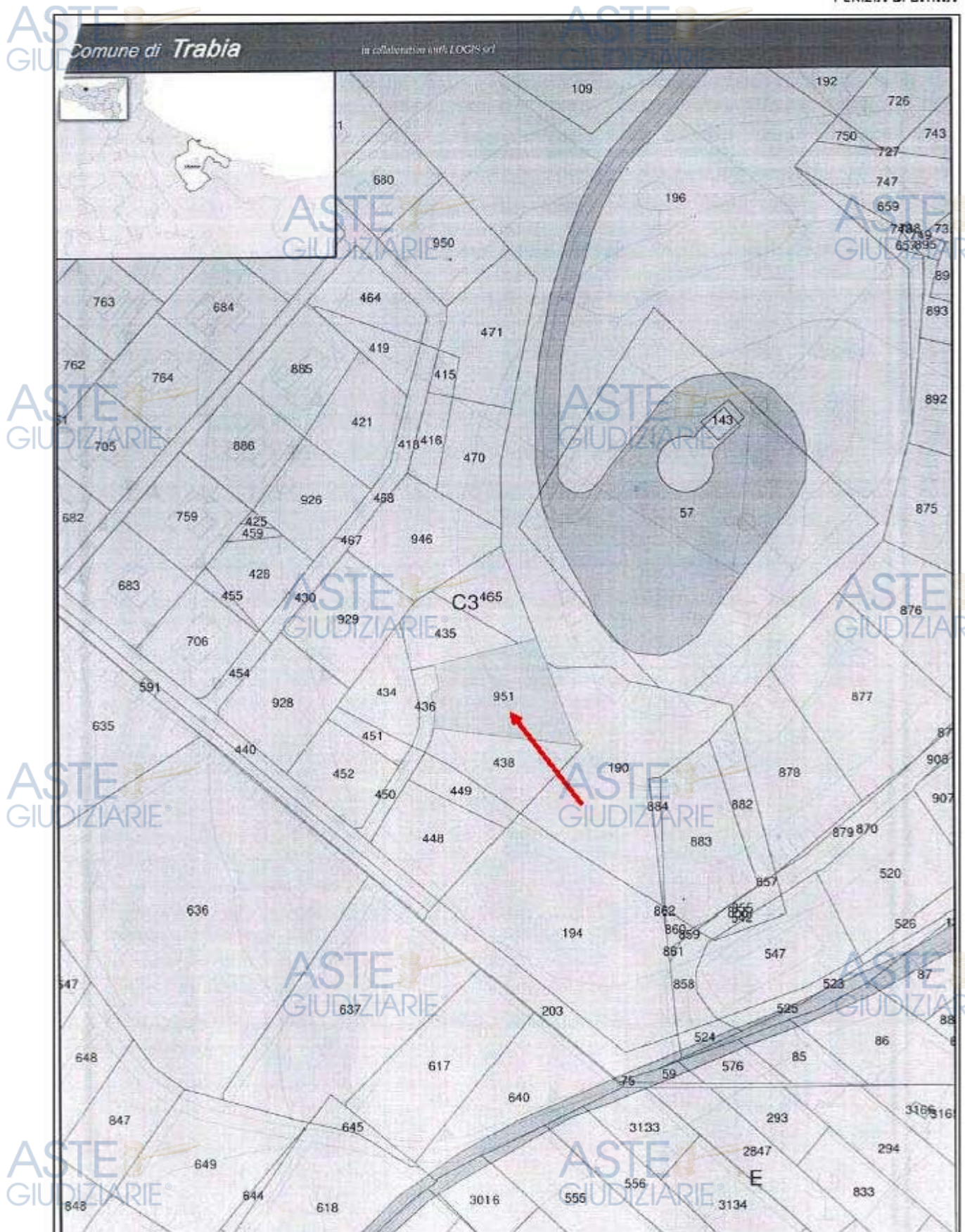
Le aree a parcheggio devono prevedersi in conformità dell'art. 41 sexies della Legge 1150 del testo vigente e successive modifiche ed integrazioni.

Gli obbligatori piani di lottizzazione dovranno interessare una superficie minima di 4 ha per i complessi turistici alberghieri e di 2 ha per i villini.

Nella predisposizione dei piani di lottizzazione o particolareggiati, le attrezzature localizzate nel P.R.G. non debbono intendersi restrittive, ma bensì orientative, potendosi, variarne la posizione con gli strumenti urbanistici esecutivi.

E' fatto obbligo di prevedere nei piani di lottizzazione o particolareggiati la attrezzature a servizio nella misura non inferiore a 25 mq. x abitante per quelle zone in cui non ricadono attrezzature di piano; per le altre invece, la quantità minima di 25 mq. x abitante dovrà essere integrata con quelle previste.

Si rimanda ad un integrale esame della documentazione offerta dai PP.UU.



Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

6.4 Verifica Urbanistico - Edilizia

Per quanto riguarda la verifica edilizio-urbanistica, si evidenzia che questo consulente effettuava richiesta di accesso presso il Comune di Trabia cui veniva offerto riscontro. Pertanto, sulla scorta della documentazione offerta dai PP.UU., il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare oggetto d'esame ha ottenuto, quale titolo abilitativo, Concessione Edilizia n. 38 del 19/06/2013. Di seguito si riportano degli estratti della Concessione Edilizia n. 38/2013.

COMUNE di TRABIA
Provincia di Palermo
Settore Urbanistica

CONCESSIONE EDILIZIA N° 38 del 19 GIU 2013
IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Vista l'istanza prot.n° 2564 del 31/01/2013 presentata dai Sigg.

nella qualità di comproprietari tendente ad ottenere il rilascio della concessione edilizia relativamente alla realizzazione di una villa trifamiliare all'interno del piano di lottizzazione convenzionata 'lotto 59 dello stralcio "B" da ubicare in c/da S.Onofrio, identificato in catasto al foglio di mappa 6 particella 437-469;

Visto il progetto redatto dall' Ing. Francesco Puleo iscritto al n° 3459 del proprio albo professionale;

Visto il titolo di proprietà del 20/12/2012 rep. n.19369 racc.n.11328 dal notaio Pietro Costamante, dal quale risulta che i proprietari sono

Preso atto dei pareri e nulla osta espressi in ordine al progetto ai sensi della vigente normativa in materia e di seguito elencati:

- Visto il parere FAVOREVOLE espresso dal Responsabile del procedimento condiviso dal Responsabile del Settore Urbanistica con provvedimento n.63 del 17/04/2013;
- Visto il Deposito degli elaborati presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 07/05/2013 prot. 200655;
- Vista la scheda tecnica d'istruttoria redatta dal Geom. Anna Maria Rubino;
- Vista la dichiarazione di vincolo a parcheggio pari a mq. 90,00 ed inedificabilità pari a mq. 1641,20 pervenuta agli atti in data 14/06/2013 prot.n.12695;

Preso atto delle dichiarazioni rese dal progettista in ordine alla corrispondenza del progetto alla normativa vigente in materia igienico-sanitaria ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, sicurezza degli impianti, sicurezza antincendio ;

Considerato che trattasi di concessione da rilasciarsi per opere previste dall'art. 3 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10, il rilascio della concessione edilizia è A TITOLO ONEROSO;

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

RILASCIATA

Al

nella qualità di comproprietari tendenti ad ottenere il rilascio della concessione edilizia relativamente alla realizzazione di una villa trifamiliare all'interno del piano di lottizzazione convenzionata "lotto 59 dello stralcio "B" da ubicare in c/da S. Onofrio, identificata in catasto al foglio di mappa 6 particella 437-469, in conformità al contenuto dei grafici e della relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e sostanziale nonché in conformità alle condizioni tutte espresse nei pareri, nulla osta ed autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela dei vincoli e con l'osservanza delle seguenti condizioni generali e particolari.

- j) La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici tecnici del comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
- k) Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
- l) Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.
- m) I lavori non potranno essere iniziati prima di aver chiesto ed ottenuto il sopralluogo da parte dell'Ufficio tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote, nonché alla verifica da parte del direttore dei lavori di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc. Il direttore dei lavori comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro 5 giorni dalla stessa.
- n) L'inizio dei lavori rimane subordinato al corretto adempimento da parte del concessionario, del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice, di tutti gli obblighi previsti dalla L. 64/74
- o) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della presente concessione edilizia; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini la concessione edilizia decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. E' fatto obbligo allegare alla comunicazione di inizio lavori l'attestazione di regolarità contributiva (D.U.R.C.) dell'impresa esecutrice dei lavori.

III



Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Nello specifico, l'art. 2 – Condizioni Generali, della Concessione Edilizia n. 38/2013 riporta ai commi j), m) ed o) rispettivamente:

- **j)** *La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici tecnici del comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione.*
- **m)** *Il direttore dei lavori comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro 5 giorni dalla stessa.*
- **o)** *Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della presente concessione edilizia; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini la concessione edilizia decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.*

Compulsando il documento datato 10/02/2014 in cui il Direttore dei Lavori comunicava, tra gli altri, all'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia, le proprie dimissioni dall'incarico si evince che: [..]*“in data 09/08/2013 (..) è stato comunicato l'inizio dei lavori”*[..].

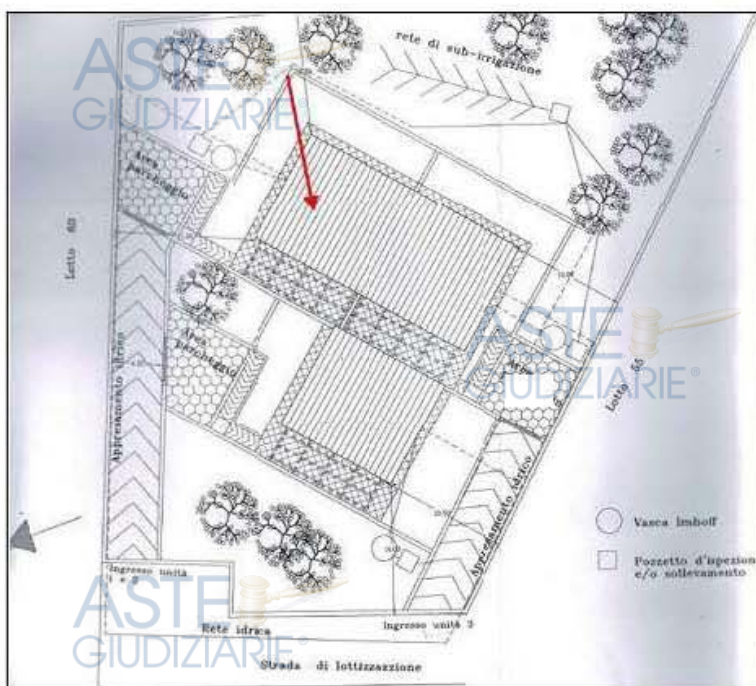
o) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della presente concessione edilizia; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini la concessione edilizia decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

- Compulsando il documento datato 10/02/2014 in cui il Direttore dei Lavori comunicava, tra gli altri, all'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia, le proprie dimissioni dall'incarico si evince che: [..]*“in data 09/08/2013 (..) è stato comunicato l'inizio dei lavori”*[..];
- Inoltre, come possibile notare dalle fotografie svolte durante il sopralluogo *in situ* l'immobile, alla data di questa perizia, si trova in fase di completamento.

Pertanto, ad avviso di questo consulente, appare che il titolo concessorio che legittima l'immobile, sia decaduto.

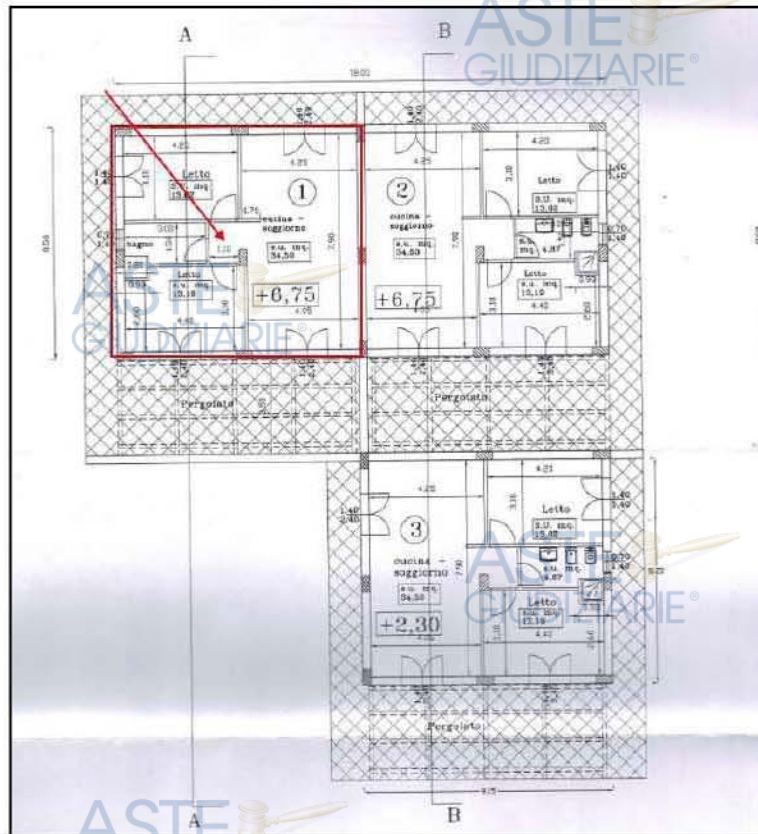
Di seguito stralci degli elaborati grafico-descrittivi allegati alla Concessione Edilizia n. 38/2013.

Planimetrie lotto 59 con indicazione dell'unità immobiliare oggetto d'esame

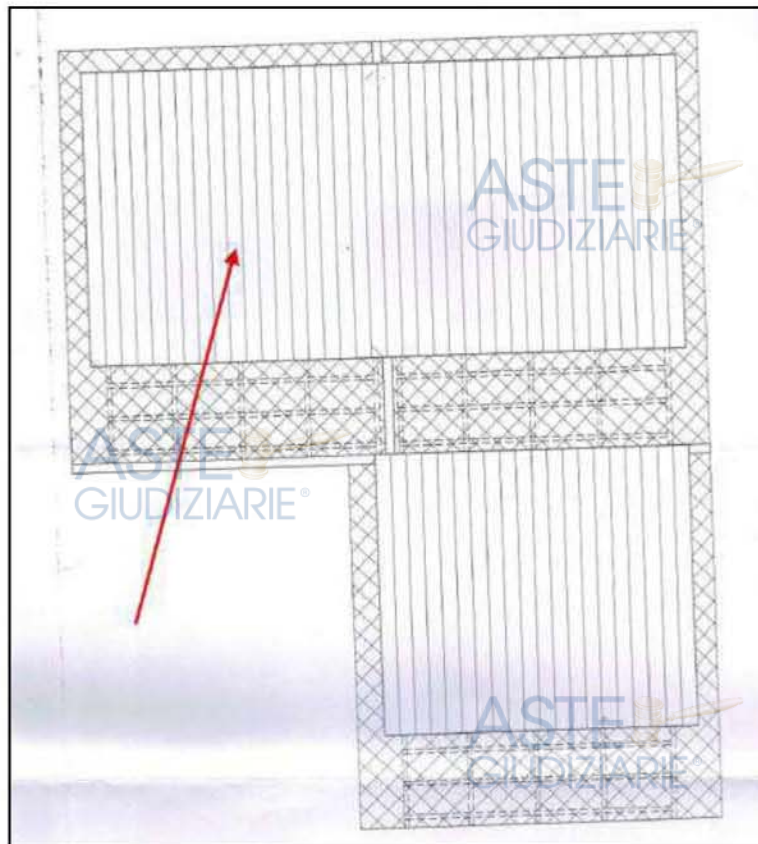


Pianta con indicazione dell'unità immobiliare oggetto d'esame

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

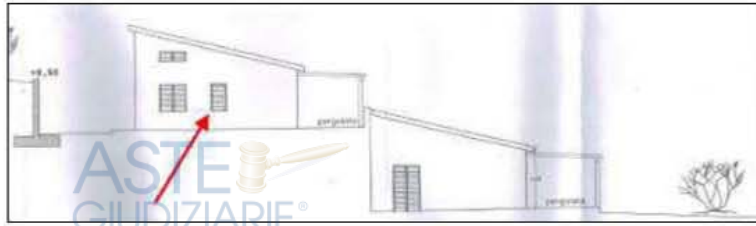


Pianta copertura con indicazione dell'unità immobiliare oggetto d'esame

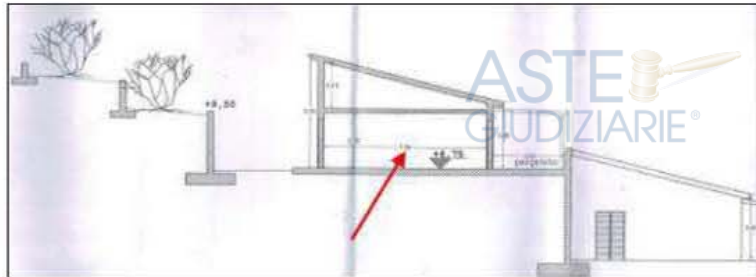


Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Prospetto-profilo lato Nord-Est con indicazione dell'unità immobiliare oggetto d'esame



Sezione A-A con indicazione dell'unità immobiliare oggetto d'esame



Vincolo a parcheggio ed inedificabilità

PREMESSO CHE

- Su detto lotto di terreno, dovrà sorgere un fabbricato per civile abitazione ad uso civile abitazione, della superficie coperta di mq. 230,80, composto da n. 1 (una) elevazione fuori terra;
- Che il Comune di Trabia, al fine di concedere la relativa concessione edilizia, ha richiesto:
 - Il vincolo di non ulteriore edificabilità dell'area scoperta nei limiti previsti dagli indici urbanistici del P.R.G. vigente;
 - Il vincolo a parcheggio.

Ciò premesso i dichiaranti ai sensi dell'art.26 della legge regionale 37/85 e successive modifiche ed integrazioni e delle norme di attuazione del P.R.G., in conformità all'art.18 della L.N. 765/67, nonché ai sensi dell'art.31 della L.R. 21/73, per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo,

dichiara di vincolare in favore del Comune di Trabia:

- 1) A vincolo di non ulteriore edificabilità tutta la superficie non occupata dalla costruzione della particella n. 437 e 469 del foglio di mappa n. 6 pari a complessivi mq. 1641,20 campita nella planimetria allegata con il colore **giallo**.
- 2) A vincolo a parcheggio scoperto, pari a mq. 90,00 (mq. 30,00 x 3 pari a più di 1/10 della cubatura da realizzare pari a mc. 738,48) campita nella planimetria allegata col colore **rosso**.

Il tutto come meglio identificato nella planimetria in originale allegata alla presente.

I vincoli di cui ai punti 1 e 2 e come sopra costituiti vengono subordinati al permanere dello immobile e della densità edilizia attualmente vigente nella zona, dovendosi ritenere libera in tutto o in parte l'area come sopra descritta nell'eventualità di demolizione dell'immobile stesso o di diversa prescrizione previo consenso e certificazione del Comune di Trabia e contro il comparente.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



Questo consulente ha effettuato una sovrapposizione degli elaborati grafici di rilievo predisposti in seguito al sopralluogo *in situ*, con la planimetria associata alla Concessione Edilizia n. 38/2013.

In esito agli accertamenti condotti, sussiste una non corrispondenza tra la planimetria associata alla Concessione Edilizia n. 38/2013 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

Dal confronto emergono le difformità:

1. parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
2. presenza di una scala interna in c.a. che conduce al piano sottotetto, aumentando di fatto la superficie commerciale;
3. nuovo edificio limitrofo non legittimato.

A sommosso avviso di questo consulente, appare che occorra richiedere nuovo Titolo Concessorio, finalizzato al completamento delle opere non concluse, che riconduca esattamente a quanto legittimato con Concessione Edilizia n. 38/2013. Con riguardo alle ulteriori opere descritte nel corpo della relazione, ripristino allo stato *quo ante* con tombatura del locale sottotetto e demolizione dell'ulteriore corpo di fabbrica e della scala interna.

Con riguardo al cosiddetto condono straordinario applicabile alle procedure esecutive/concorsuali,

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

con riguardo al combinato disposto della Legge 47/85 e del D.P.R. 380 del 2001, ad avviso dello scrivente, non sussistono i presupposti. Vengono stimati forfettariamente i costi per le criticità illustrate stimate forfettariamente in 12.000 euro che verranno decurtati al valore di stima totale.

6.5 Convenzione urbanistica

In esito agli accertamenti illustrati gravano anche sull'unità attatta all'attivo della procedura oneri ed adempimenti illustrati nella convenzione di piano di lottizzazione datata 13 aprile 1999 con atto a rogito del notaio Agostino Grimaldi, rep.n.ri 37612/11813. Questo consulente ha acquisito il suddetto atto di seguito riportato in estratto a cui si rimanda integralmente per gli opportuni approfondimenti.

ARTICOLO 2
PRESCRIZIONI DEL P.R.G. e REGOLAMENTO EDILIZIO
Il Lottizzante si obbliga anche per i suoi successori o aventi causa ad osservare nella utilizzazione delle aree sopra citate e di loro proprietà, le prescrizioni del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio adottato dal Comune e le previsioni del Piano di Lottizzazione.
Gli edifici dovranno essere edificati secondo il Piano di Lottizzazione approvato, possono comunque subire varianti come forma, dimensione, ubicazione ed altezza, sempre nel rispetto assoluto della cubatura, dei distacchi sia dai confini che dagli edifici e nei limiti di altezza, suggeriti dalle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio. == I progetti dei singoli fabbricati, sono comunque soggetti ad approvazione del Comune, con atto autonomo disgiunto dalla presente convenzione.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

ARTICOLO 3

INIZIO E FINE LAVORI

Il Lottizzante si obbliga anche per i suoi successori ed aventi causa ad iniziare le costruzioni entro un anno dal rilascio delle singole concessioni ed a portarle a termine entro il triennio dalla data di inizio dei lavori.

L'accertamento dell'inizio e dell'ultimazione delle costruzioni sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, al quale gli interessati dovranno comunicare per iscritto, la data di inizio e di ultimazione dei lavori.

Se i lavori non saranno iniziati entro i termini sopra indicati, la singola concessione edilizia sarà considerata decaduta ed i concessionari dovranno richiederne una nuova.

Per ultimazione si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'agibilità e l'abitabilità.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione della costruzione fino ad un massimo di dodici mesi, con provvedimento motivato e solo per fatti sopravvenuti, estranei alla vo-

lontà del concessionario, atti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE NEL P.L.

La realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, saranno a totale carico del lottizzante o del suo eventuale successore ed avente causa:

1) mq. 9697.00 di sedi viarie, visualizzate come indicato all'art. 4;

2) mq. 1561 di attrezzature primarie, visualizzate come indicato all'art. 4.

Il lottizzante si impegna ad eseguire la rete elettrica, idrica e la rete fognante. Per quest'ultimo impianto il lottizzante dovrà provvedere in conformità al progetto approvato dalle competenti autorità sanitaria.

Si conviene altresì che il lottizzante realizzerà a proprie spese idonea condotta fognante per impianto dinamico atto a convogliare i liquami di provenienza domestica alla condotta comunale prevista nel programma delle fognature.

I corpi luminosi saranno posti ogni ml. 30.00 per la pubblica illuminazione e la rete idrica sarà ubicata nella banchina.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

ARTICOLO 8

PROGETTI ESECUTIVI OPERE PRIMARIE

Tutte le opere elencate all'art.6, saranno realizzate previa presentazione di progetti esecutivi predisposti a cura e spese del lottizzante, da presentarsi al Comune per l'approvazione dietro parere della Commissione Edilizia Comunale di Trabia.

Il rilascio della concessione per l'inizio dei lavori di urbanizzazione resta subordinato alla presentazione al Comune dei progetti esecutivi.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primarie.

ARTICOLO 9

AMMONTARE DEL CONTRIBUTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE NON REALIZZATE DAL LOTTEZZANTE

Il lottizzante si obbliga, per se e per i suoi aventi causa, a concorrere alle relative spese mediante corresponsione al Comune di Trabia, per le opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature scolastiche, religiose, comunitarie ecc.), rica-

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

denti fuori del P.L., mediante contributo di £. 4.433 per ogni metro cubo di costruzione da realizzare vuoto per pieno, giusta delibera della Commissione Straordinaria del Comune di Trabia n. 19 del 18.02.1993 resa esecutiva dalla C.P.C. di Palermo in data 4.3.93 ai n. ri: 10751/11545.

Tale aliquota viene riferita alla quota parte relativa alle opere di urbanizzazione secondarie (scolastiche, comunitarie, nonché per verde di quartiere e per impianti sportivi).

Quanto sopra risulta conforme all'orientamento espresso dall'Ass.to Reg.le al Territorio ed Ambiente ai sensi dell'Art. 41 della L.R. 27.12.78 n. 71, modificato dall'art. 13 della L.R. 10.8.85 n. 37.

Pertanto applicando il suddetto contributo al caso in specie si ha:

$\text{£. } 4.433 \times \text{mc. } 20.421 = \text{£. } 90.526.293.$

La somma di £. 90.526.293 sarà versata al Comune di Trabia all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

ARTICOLO 10

CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E DELLE OPERE

Il lottizzante cederà al Comune, entro dieci anni dalla stipula della presente convenzione, tutte le aree di cui all'art. 5, e le opere realizzate dal lottizzante e di cui all'art. 7 con relativi impianti e manufatti.

La cessione avverrà a mezzo atto notarile che dovrà essere trascritto nei registri immobiliari, dopo parere favorevole

del Comune che sarà espresso per iscritto a seguito del collaudo delle opere.

Tutte le aree e le opere di cui all'art. 5 verranno trasferite al Comune senza corresponsione di denaro, liberi da persone e con le più ampie garanzie di legge, liberi da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio entro il termine di dieci anni decorrenti dalla stipula della presente Convenzione.

Si conviene altresì che il possesso delle aree passa al Comune all'atto della firma della presente convenzione, con ampia disponibilità per la destinazione stabilita.

ARTICOLO 11

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo sul costo di costruzione, ai sensi della tabella di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio ed all'Ambiente in data 11.11.77, verrà posto a carico dei singoli concessionari all'atto del rilascio delle concessioni edilizie.

Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto, da coloro che richiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi abbiano caratteristiche dell'edilizia economica e popolare ed i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili.

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti, tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata. Le clausole dovranno essere specificate ed approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

ARTICOLO 13

CAUZIONE

Il lottizzante in relazione all'art. 14 della Legge Regionale 27.12.78 n. 71, ha costituito una cauzione, a mezzo di polizza fideiussoria per la somma di €. 223.106.870, ⁽⁵⁾ ~~per~~ all'importo di cui alla convenzione stipulata in data 27 maggio 1991 e registrata a Termini Imerese il 31.5.1991 Rep. 79/91, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto dello stralcio "B" del piano di lottizzazione.

Poiché le opere di urbanizzazione si trovano in avanzata fase di completamento l'importo della cauzione si è convenuto di lasciarlo inalterato a maggiore garanzia dell'Amministrazione.

ARTICOLO 14

COLLAUDO-SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA

Tutte le opere primarie da realizzare di cui all'art. 7 saranno sottoposte a collaudo, sia finale che in corso d'opera. In caso di inadempimento da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune ha fa-

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

coltà di sospendere l'esecuzione dei lavori nonché di sospen-
dere il rilascio di quelle concessioni edilizie relative alle
zone che riterrà interessate alle inadempienze, previo avviso
da inviarsi a mezzo di raccomandata.

Rimosse le inadempienze a cura e spese del lottizzante o pre-
vio rimborso al Comune delle spese sostenute nel caso di in-
tervento d'ufficio, saranno revocati i provvedimenti di so-
spensione dei lavori, e sarà ripreso il rilascio delle conces-
sioni edilizie.

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventua-
li diritti dei terzi, il Comune in alternativa con la facoltà
di eseguire le opere in danno, potrà dichiarare la decadenza
della presente convenzione. La dichiarazione di decadenza
comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottiz-
zante dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione
di diritto da parte del Comune stesso della piena proprietà e
disponibilità delle opere, impianti ed aree elencate nel-
l'art. 7, senza alcun obbligo di compensi o rimborsi di nes-
sun genere al lottizzante e salvo il risarcimento di danni
che il Comune abbia eventualmente subito.

Nel caso in cui le inadempienze siano imputabili ai proprie-
tari dei lotti, il Comune potrà adottare i provvedimenti di
cui ai commi precedenti del presente articolo, limitatamente
al proprietario inadempiente del lotto o dei singoli lotti.

ARTICOLO 15

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

IMPIANTI SMALTIMENTO LIQUAMI
per quanto concerne la realizzazione degli impianti di smaltimento dei liquami, in attesa della realizzazione dell'impianto fognante previsto nel programma delle fognature, si stabilisce che i concessionari dei singoli lotti si impegnano a fornire le costruzioni di idonea fossa settica secondo un progetto redatto in armonia alla vigente legislazione e che dovrà riportare il parere favorevole dell'Ufficio sanitario, fermo restando che il lottizzante si impegna a realizzare la fognatura principale lungo la strada di P.L..

Si rimanda ad un esame completo e qualificato del documento offerto

7. STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

Oggetto della presente relazione è la stima delle unità immobiliari, acquisite all'attivo della procedura.

Nello specifico i beni immobili interessati risultano essere:

- Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 4 p.lla 1292;
- Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Trabia (PA) al foglio 6 p.lla 951 sub. 3.

A seguire le risultanze.

7.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

a) Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 4 p.lla 1292

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, in ragione delle condizioni specifiche dei beni immobili, si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico il metodo, avuto riguardo delle fonti consultate, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili rispetto ai beni immobili da stimare compulsando

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

adeguate fonti²⁴. Preliminarmente è stata determinata l'estensione degli immobili calcolata in base alla superficie commerciale²⁵. Si precisa che, per il calcolo della consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento, alla planimetria catastale di impianto.

Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario rilevato ottenendo il valore di stima ricercato.

Da cui il procedimento di stima per comparazione diretta:

$$V_{mb} = P_o \times S_b$$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_o = prezzo unitario;

S_b = superficie commerciale²⁶ del bene oggetto di stima.

In esito alle premesse e alle criticità illustrate a cui si rimanda integralmente si determina

$$V_{mb} = 350 \text{ €/mq} \times 48 \text{ mq} = 16.800 \text{ €}$$

A cui decurtare gli oneri stimati forfettariamente in 8.000 euro, ottenendo pertanto un valore complessivo di stima²⁷:

$$V_{mb} = 16.800 \text{ €} - 8.000 \text{ €} = 8.800 \text{ €}$$

b) Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Trabia (PA) al foglio 6 p.lla 951 sub. 3

Il metodo di stima utilizzato è il procedimento a parametro fisico, il quale, partendo dalla determinazione del valore di mercato medio al metro quadro di un immobile con caratteristiche ed ubicazione analoga a quella dell'immobile oggetto di stima, risale al valore di mercato del bene da stimare. Il valore di mercato al metro quadro è stato desunto compulsando le quotazioni pubblicate da Nomisma. Dopo la individuazione del valore di mercato sopra citato, verranno individuati dei parametri, veri e propri coefficienti di differenziazione, che consentono la caratterizzazione della stima in funzione delle particolarità e della specificità del bene da stimare. In definitiva, i coefficienti di differenziazione, sono numeri moltiplicatori che consentono una correzione delle quotazioni medie trovate, per ottenere una stima degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle

²⁴ Nomisma, Borsino Immobiliare

²⁵ Con riferimento al DPR 138/1998 e al MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari edito da Agenzia delle Entrate con le premesse illustrate nel corpo della relazione

²⁶ Con le premesse sopra illustrate

²⁷ Che si ribadisce non include gli ulteriori costi ad oggi non definibili

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini

Curatore: Dott. Leonardo Cusenza

Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

tipiche della media. Il valore dei coefficienti di differenziazione per la caratterizzazione dell'immobile è stato desunto dalla rivista “ *Il Consulente Immobiliare*” edita dal Sole 24 ore. Il prodotto dei coefficienti di differenziazione da applicare al valore di mercato medio consente di ottenere una opportuna caratterizzazione delle peculiarità dell'immobile e di ricavare il Coefficiente di Differenziazione Globale, in breve CDG, il quale, moltiplicato al valore di mercato medio a nuovo, consente di ottenere il valore al metro quadro del bene oggetto di stima.

Il valore al metro quadro del bene determinato come sopra è stato moltiplicato alla superficie commerciale ottenendo il più probabile valore di mercato del bene.

La superficie commerciale²⁸ viene determinata in 97 mq in c.t.

- **Applicazione dei coefficienti correttivi**

Per operare l'opportuna differenziazione tra un immobile nuovo e l'immobile oggetto di stima nel presente paragrafo, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella:

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-

²⁸ Con riferimento al DPR 138/1998 e al MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari edito da Agenzia delle Entrate sulla scorta delle premesse offerte nel corpo della relazione

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Valore del coefficiente.....0,80

Coefficiente di distribuzione interna

La presenza di una non ottimale distribuzione degli spazi o una altezza dell'immobile eccessivamente ridotta dà luogo ai seguenti coefficienti riduttivi:

Coefficiente di distribuzione interna	
Funzionale	1,00
Poco funzionale	0,95
Non funzionale	0,90

La distribuzione della pianta è funzionale, pertanto, si ha:

Valore del coefficiente.....1,00

Coefficiente di estensione

Risulta intuitivo che il valore al metro quadrato di un immobile particolarmente esteso non può essere identico, a parità degli altri parametri, al valore al metro quadrato di un immobile di dimensioni ridotte.

Per operare la opportuna differenziazione tra immobili di dimensioni assai diverse si introducono i seguenti coefficienti:

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Coefficiente di estensione	
Sino a 100 m ²	1,00
da 101 a 150 m ²	0,97
da 151 a 200 m ²	0,94
Oltre 200 m ²	0,91

In considerazione della superficie commerciale definita si ha il seguente valore del coefficiente:

Valore del coefficiente.....1,00

Coefficiente di livello di piano

Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Piano 1 e 2	0,90
Piano 3	0,80
Piano 4	0,70
Piano 5	0,55
Piano 6	0,40

Valore del coefficiente.....0,97

Coefficiente di differenziazione globale

Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro medio situato in zona analoga a quella del bene oggetto di stima, consente di trovare il valore al metro quadro ricercato.

Di seguito i coefficienti determinati:

$$CDG = 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 = 0,78 \text{ c.t.}$$

Il valore per metro quadro medio in ragione alle peculiarità del sito si assume pari a 1.500 euro/mq

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Moltiplicando a questo valore il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato, l'estensione dell'immobile ed il livello di definizione si otterrà il più probabile valore di mercato:

$$V=97 \text{ mq} \times 1.500 \text{ euro/m}^2 \times 0,78 = 113.490 \text{ euro}$$

A tale importo occorre decurtare i costi imputabili alla regolarizzazione in esito alle difformità riscontrate che viene stimato in 12.000 spese incluse. Si definisce un valore di stima finale pari a **101.490 euro.**

8. CONCLUSIONI

In esito agli accertamenti e alle verifiche condotte, offerte nel corpo di questa relazione, emerge che sussistano, per il compendio attratto all'attivo, varie e gravi criticità che impongono un qualificato ed attento esame di quanto illustrato e spiegato alla presente. Infatti sussistono profili di criticità alcuni dei quali non sono definibili anche in termini di epilogo in questa sede²⁹.

In esito a tanto si formulano due distinti lotti di vendita, così definibili:

- **Lotto n. 1** – Piena proprietà di unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 4 p.lla 1292, sita in Largo Alessandro Manzoni n. 3. Trattasi di bene privo di legittimazione edilizio/urbanistica per il quale viene formulata una ipotesi di legittimazione subordinata all'autorizzazione da parte dei competenti PP.UU. i cui esiti non sono ad oggi definibili. Valore stimato € 8.800.
- **Lotto n. 2** – Piena proprietà di unità immobiliare, parte di costruzione trifamiliare, censita al NCEU del Comune di Trabia (PA) al foglio 6 p.lla 951 sub. 3 sita in Contrada Sant'Onofrio snc, piano terra e spazi esterni correlati, con accesso da rampa di collegamento allibrata al foglio 6 p.lla 951 sub.4 di fatto di proprietà comune anche con altri subalterni. Trattasi di bene al rustico non completamente concluso per il quale, essendo scaduto il titolo concessorio, occorre rinnovare con nuovo permesso di costruire per le opere autorizzabili. L'area ove insiste il bene è interessata da vincolo a parcheggio e da una convenzione urbanistica che produce adempimenti e costi anche per l'unità in esame. Sussistono profili di difformità alcuni dei quali non sanabili. Valore stimato € 101.490.

²⁹ A mero titolo di esempio la pratica da depositare al Genio Civile per l'unità in agro del Comune di Altavilla, piuttosto che gli adempimenti correlati alla convenzione urbanistica connessa all'unità ubicata in agro del Comune di Trabia.

Ringraziando per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione che si compone di numero 74 pagine oltre allegati.

Palermo- Termini Imerese 22.01.2026

Il Consulente Tecnico

Ing. Alessio Melis



9. ELENCO ALLEGATI

All. 1 – Nomina

All. 2 – Verbale di sopralluogo

All. 3 – Atti notarili

All. 4 – Documentazione catastale Comune di Altavilla Milicia

All. 5 – Documentazione catastale Comune di Trabia

ALL. 6 – Fonti utilizzate per la stima

ALL. 7 – Documentazione offerta dal Comune di Altavilla Milicia

ALL. 8 – Documentazione offerta dal Comune di Trabia

ALL. 9 – Documentazione offerta dagli Organi della Procedura

ALL. 10 – Documentazione offerta dalla -

ALL.11 – Ispezioni ipotecarie al 22.01.2026

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rini
Curatore: Dott. Leonardo Cusenza
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis