



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA R. VACCA



FALLIMENTO N. 38/2013



CURATORE AVV. GIUSEPPE GIALLOMBARDO



RELAZIONE GENERALE



NOVEMBRE 2016



ING. CINZIA DESI



TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DR.SSA R. VACCA****PROCEDURA FALLIMENTARE N. 38/2013****IN DANNO AL SIG. [REDACTED]****CURATORE AVV. GIUSEPPE GIALLOMBARDO****RELAZIONE GENERALE**

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato consulente tecnico della Curatela su istanza del Curatore Avv. Giuseppe Giallombardo, autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento del 11.04.2014, per effettuare la stima dei beni in attivo al fallimento in epigrafe.

In ossequio all'incarico conferito lo scrivente rassegna la presente relazione tecnico - estimativa suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA**
- 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
- 3. REGOLARITÀ URBANISTICO - AMMINISTRATIVA DEI BENI**
- 4. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA**
- 5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI**
- 6. QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI**

Costituiscono parte integrante della presente relazione generale: la richiesta avanzata all'Ufficio Tecnico di Bagheria il 14.11.2014, la visura ipotecaria relativa al periodo dal 22.03.2013 al 22.04.2013, le visure catastali delle aree non edificate e cinque relazioni di stima, una per ciascuno dei lotti individuati per la vendita.

1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Il giorno 09.04.2014 lo scrivente si è recato a Bagheria in via Giorgione n. 42,

dove si trovano alcuni beni in attivo al fallimento. In tale occasione, alla presenza del Curatore avv. Giuseppe Giallombardo e del sig. [REDACTED] lo scrivente ha preso visione degli immobili siti a piano terra, primo e secondo dell'edificio, effettuandone i rilievi grafici e fotografici.

Su richiesta del Curatore, lo scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria a carico del sig. [REDACTED] relativa al periodo dal 22.03.2013, data della sentenza di fallimento, al 22.04.2013, data di trascrizione del pignoramento, per accertare se fossero intervenute modifiche alla proprietà degli immobili siti in Bagheria, via Rosa nn. 24 - 26, beni che risultano di proprietà del sig. [REDACTED] dalle visure catastali. Dalla ispezione ipotecaria eseguita non sono risultate modifiche nella titolarità dei beni in questione.

Quindi, su richiesta del Notaio La Fata, incaricato di redigere la relazione notarile, lo scrivente ha effettuato dapprima indagini catastali e poi ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di individuare il titolo di proprietà del dante causa del sig. [REDACTED] imitativamente agli immobili siti in Bagheria, via Rosa nn 24 - 26. Da dette ricerche lo scrivente ha appurato soltanto che l'edificio è stato realizzato dal padre del sig. [REDACTED], in data antecedente all'aprile 1963, quando è stata rilasciata l'autorizzazione per l'esecuzione dell'edificio.

A seguito della relazione notarile, redatta il 03.06.2015, lo scrivente ha contattato il sig. [REDACTED] per poter effettuare il sopralluogo presso gli immobili siti a Bagheria, in via Salvatore Rosa nn. 24-26.

Il giorno 25.06.2015 lo scrivente si è recato presso gli immobili in questione, di cui ha preso visione, effettuandone i rilievi grafici e fotografici.

Eseguiti tutti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Palermo ed acquisita la documentazione urbanistica ed amministrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, lo scrivente rassegna la presente relazione di

ASTE GIUDIZIARIE®

Il bene, i
5, appart

pari ad 1/2 indiviso

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Bene

Il bene, i

foglio 14 particella 3

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene

Il bene:

ione n. 42 piano sec
Foglio 14 particella

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene 4 Lo

ASTE GIUDIZIALI
catastale a pari a 61 m²

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene, indiviso, appartiene a tutti i coniugi, in parti uguali, e non può essere venduto o ipotecato senza il consenso di entrambi.

al foglio 14 particella
nota pari ad 1/6 indivis

giusta denuncia di trascrizione del 29.08.2007 n. 428/176/7, trascritta il 14.10.2009 ai nn. 78279/57091;

- Bene 7 Appartamento sito in Bagheria, via Salvatore Rosa n. 26 piano secondo

Il bene, individuato al catasto fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 1063 sub 3, appartiene al sig. [REDACTED] a quota pari ad 1/6 indiviso per successione legittima dal padre, sig. [REDACTED], deceduto il 03.08.2006, giusta denuncia di trascrizione del 29.08.2007 n. 428/176/7, trascritta il 14.10.2009 ai nn. 78279/57091.

- Bene 8 Appartamento sito in Bagheria, via Salvatore Rosa n. 26 piano terzo

Il bene, individuato al catasto fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 1063 sia al sub 2 che al sub 3 (in assenza di planimetrie catastali non è possibile accertare con quale consistenza), appartiene al sig. [REDACTED] nella quota pari ad 1/6 indiviso per successione legittima dal padre, sig. [REDACTED] deceduto il 03.08.2006, giusta denuncia di trascrizione del 29.08.2007 n. 428/176/7, trascritta il 14.10.2009 ai nn. 78279/57091.

3. REGOLARITÀ URBANISTICO - AMMINISTRATIVA DEI BENI

Verificata l'attuale consistenza degli immobili nel corso dei sopralluoghi effettuati il 09.04.2014 ed il 25.06.2015, esaminata la documentazione catastale ed amministrativo - urbanistica reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di Bagheria, lo scrivente ha accertato quanto di seguito riportato:

Bene 1 - Magazzino sito in Bagheria, via Giorgione n. 38 - 40 piano terra

Bene 2 - Appartamento sito in Bagheria, via Giorgione n. 42 piano primo

Bene 3 - Appartamento sito in Bagheria, via Giorgione n. 42 piano secondo

Tutti e tre i beni insistono nello stesso edificio, realizzato abusivamente. In data 22.02.1995 è stata presentata dal sig. [REDACTED] istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, pratica assunta al 400/N.C, così suddivisa:

- una istanza per un unico magazzino a piano terra, con destinazione “attività artigianale”, assunta al protocollo n. 7505 del 22.02.1995;
- una istanza per gli immobili di piano primo e secondo, assunta al protocollo n. 7506 del 22.02.1995.

Gli immobili alla data dei sopralluoghi erano difformi dalla rappresentazione grafica riportata nei grafici allegati alla richiesta di sanatoria edilizia.

Per l'esatta individuazione e consistenza delle opere abusive e l'accertamento della loro eventuale sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, come recepito in Sicilia con l'articolo 14 della Legge Regionale n. 16/2016, e dell'articolo 46 comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, recepito in Sicilia con l'articolo 1 comma 1 della Legge Regionale n. 16/2016, ed i relativi costi, nonché per accertare i costi per completare le domande di concessione in sanatoria pendenti, lo scrivente rimanda alla relazione di stima di ciascun lotto individuato per la vendita.

Bene 4 Lotto di terreno in Bagheria, di estensione catastale a pari a 61 m²

Secondo il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 74 del 09.10.2013, attualmente vigente, il lotto ricade su sede stradale.

Bene 5 Appartamento sito in Bagheria, via Salvatore Rosa n. 24 piano terra

Bene 6 Appartamento sito in Bagheria, via Salvatore Rosa n. 26 piano primo

Bene 7 Appartamento sito in Bagheria, via Salvatore Rosa n. 26 piano secondo

Tutti e tre i beni insistono nello stesso edificio, realizzato in forza del Nulla Osta

per l'esecuzione dei lavori edili, rilasciato dal Comune di Bagheria il 12.04.1963.

Soltanto l'appartamento a piano terra è stato dichiarato abitabile in data 03.01.1964.

Gli immobili a piano terra, primo e terzo sono difformi rispetto al progetto allegato al Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori Edili, rilasciato il 12.04.1963: sono presenti degli ampliamenti e modifiche nei prospetti, che non risulta siano stati autorizzati preventivamente, né che siano stati regolarizzati successivamente.

Per l'esatta individuazione e consistenza delle opere abusive e per l'accertamento della eventuale sanabilità delle stesse ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, come recepito in Sicilia con l'articolo 14 della Legge Regionale n. 16/2016, ed ai sensi dell'articolo 46 comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, recepito in Sicilia con l'articolo 1 comma 1 della Legge Regionale n. 16/2016, e gli eventuali i costi, lo scrivente rimanda alla relazione di stima di ciascun lotto individuato per la vendita.

4. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Nel formare i lotti, lo scrivente ha dovuto tenere conto della situazione urbanistico – amministrativa e catastale dei beni ed in particolare che:

- per gli immobili siti in via Giorgione n. 42 a piano primo e secondo è pendente un'unica domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, per cui i due immobili non possono essere alienati separatamente;
- l'immobile sito in via Salvatore Rosa n. 26 a piano terzo è censito unitamente sia all'unità immobiliare di piano primo, che all'unità immobiliare di piano secondo, per cui esso deve restare una pertinenza comune ad entrambi gli appartamenti.

Lo scrivente ha formato, così, i seguenti lotti per la vendita:

Lotto n. 1 Magazzino sito in Bagheria, via Giorgione n. 38 - 40 piano terra

Lotto n. 2 n.2 Appartamenti siti in Bagheria via Giorgione n. 42
rispettivamente a piano primo e secondo

Lotto n. 3 Appartamento sito in Bagheria, via Salvatore Rosa n. 24 piano
terra

Lotto n. 4 Appartamento sito in Bagheria, via Salvatore Rosa n. 26 piano
primo con pertinenza il locale lavanderia con terrazza di
pertinenza a piano terzo in quota parte

Lotto n. 5 Appartamento sito in Bagheria, via Salvatore Rosa n. 26 piano
secondo con pertinenza il locale lavanderia con terrazza di
pertinenza a piano terzo in quota parte

Lotto n. 6 Locale lavanderia con terrazza di pertinenza esclusiva sito in
Bagheria, via Salvatore Rosa n. 26 piano terzo

Nota Lo scrivente non ha effettuato la stima per la vendita del bene n. 4, ossia le
aree non edificate site in Bagheria, via Giorgione, adibite a sede stradale, in
quanto si tratta di aree residuali all'edificazione, destinate secondo gli strumenti
urbanistici vigenti e adibite, di fatto, a sede stradale. Dette aree sono soggette per
loro destinazione ad esproprio, seppur dalle informazioni assunte presso i tecnici
preposti del Comune di Bagheria, quest'ultimo non ha i fondi per un'eventuale
acquisizione.

5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Nell'effettuare la stima dei beni pignorati il sottoscritto si è prefissato di
determinare il più probabile valore di mercato di ciascun bene, inteso come il
valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in
oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale

valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti.

Il sottoscritto in questa sede ha ritenuto più opportuno fare uso del criterio sintetico: tale scelta, consolidata tra gli operatori del settore, è motivata soprattutto dalle attuali condizioni del mercato, che sconsigliano l'uso di differenti metodi, che porterebbero a determinazioni di valori di stima "fuori mercato".

Da indagini effettuate sui costi storici di immobili analoghi per sito, caratteristiche strutturali ed epoca di costruzione a ciascun bene oggetto della stima, lo scrivente ha determinato il valore venale unitario, al quale sono stati applicati dei coefficienti correttivi per riportare il valore medio, relativo ad immobili con caratteristiche standard, alle particolari caratteristiche costruttive, condizioni di manutenzione ed uso e situazione amministrativa - catastale di ciascun immobile oggetto di stima.

Inoltre nell'effettuare la stima lo scrivente ha applicato dei deprezzamenti per l'assenza di garanzia dei beni venduti e nel caso di beni in attivo in quota indivisa, per tenere conto della minore appetibilità di un bene in comune con terzi.

6. QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI

Di seguito si riporta un quadro sinottico dei beni in attivo al fallimento, il lotto cui appartengono, l'aliquota pignorata ed il valore di stima del lotto:

DESCRIZIONE BENE	LOTTO	ALiquOTA IN ATTIVO AL FALLIMENTO	VALORE DEL LOTTO
Magazzino in Bagheria, via Giorgione n. 38 - 40 piano terra	Lotto 1	1/2	31.000,00 euro
Appartamento in Bagheria via Giorgione n. 42 piano primo	Lotto 2	1/2	78.000,00 euro
Appartamenti in Bagheria via Giorgione n. 42 piano secondo			
Appartamento in Bagheria, via S. Rosa n. 24 piano terra	Lotto 3	1/6	5.000,00 euro
Appartamento in Bagheria, via S. Rosa n. 26 piano primo con locale di pertinenza a piano terzo	Lotto 4	Appartamento 1/6 Pertinenza 1/12	6.250,00 euro
Appartamento in Bagheria, via S. Rosa n. 26 piano secondo con locale di pertinenza a piano terzo	Lotto 5	Appartamento 1/6 Pertinenza 1/12	5.600,00 euro

Quanto sopra in fede all'incarico conferitomi.

Palermo, 22.11.2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi

TRIBUNALE DI PALERMO

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno..... del mese di novembre duemilasedici, è comparso innanzi a Noi l'ing. Cinzia Desi, nato a Palermo il 07.02.1968 ed ivi residente in via Torquato Tasso n.4, chiedendoCi di asseverare con il giuramento la presente

relazione tecnica di consulenza, quindi, in piedi ed a capo scoperto, ha pronunciato la formula di rito: "Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al mandato assegnato concessomi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità."

Del che il presente verbale

Il Giudice

il tecnico

Dr.ssa Raffaella Vacca

Ing. Cinzia Desi



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA R. VACCA



FALLIMENTO N. 38/2013



CURATORE AVV. GIUSEPPE GIALLOMBARDO



LOTTO N. 1
MAGAZZINO IN BAGHERIA, VIA GIORGIONE NN. 38 -40
PIANO TERRA



NOVEMBRE 2016



Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo
tel. 091/307339 347/2562698 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA R. VACCA
FALLIMENTO N. 38/2013

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N.1

**1. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, DATI CATASTALI, CONFINI E
TITOLARITÀ**

1.1 Individuazione del lotto

Magazzino con destinazione ad attività artigianale, sito in Bagheria via Giorgione
n. 38 - 40 piano terra

1.2 Consistenza

½ indiviso della piena proprietà

1.3 Descrizione del lotto

Il lotto si sviluppa al piano terra di un edificio sito a Bagheria, via Giorgione n. 42, zona urbana a nord della autostrada Palermo – Messina. L'edificio ha struttura in cemento armato a tre elevazioni fuori terra con copertura piana: esso, seppur sprovvisto di ascensore, presenta caratteristiche tipologiche e finiture discrete.

Il lotto di fatto è suddiviso in due unità immobiliari tra loro indipendenti:

- un monolocale, con accesso dal civico 38, costituito da un vano principale dal quale si accede ad un vano soppalcato destinato ad ufficio ed un ulteriore ambiente soppalcato non agibile, allo stato grezzo, con una superficie utile (al netto dell'ambiente allo stato grezzo, avente altezza pari a 1,76 metri) pari a 53,70 m² circa;
- un immobile, con accesso sia dal civico 40, che dall'androne comune, costituito da tre ambienti comunicanti, di cui uno attrezzato a cucina, due

ripostigli, w.c. doccia e un cortiletto interno, con superficie utile pari a 76,40 m² circa.

Entrambe le unità immobiliari hanno caratteristiche e finiture di tipo discreto: sono rifinite negli ambienti principali con pavimentazione in ceramica/ graniglia e pareti intonacate e tinteggiate.

La zona cottura è rifinita nelle due pareti con rivestimento in ceramica.

Il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e completo di rubinetteria, è rivestito nel pavimento e nelle pareti, per quasi tutta l'altezza, con piastrelle in ceramica colorata.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno/alluminio e vetri, corredati da persiane in alluminio pre - verniciato di colore marrone; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno massello.

Gli immobili, completi degli impianti di rito tutti funzionanti, versano complessivamente in uno stato di manutenzione ed uso buono.

1.4 Dati catastali

Censito al Catasto Fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 3173 sub 5 indirizzo via Giorgione n. 38 -40 piano terra, categoria C/3, classe 8, consistenza 124 m², superficie catastale 163 m², rendita 230,55 euro.

1.5 Confini

nord ovest: unità immobiliare con accesso da via Giorgione n. 36 di proprietà aliena

nord est: via Giorgione

sud est: vano scala ed edificio con ingresso da via La Malfa di proprietà aliena

1.6 Titolarità

Il sig. ----- è proprietario del lotto per avere costruito l'intero

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2.2 Destinazione

ASTE GIUDIZIARIE®
Comune di Bagheria, add

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile è
ASTE GIUDIZIARIE
richiesta di sa

la quella rappresentata
7505 del 22.02.1995:

- ASTE GIUDIZIARIE®**

- nel monolocale con accesso dal civico 38 sono stati realizzati un soppalco destinato ad ufficio ed un vano soppalcato allo stato grezzo.

Detto opere sono state eseguite senza la preventiva concessione edilizia e non è stata richiesta successivamente una nuova concessione in sanatoria.

Queste opere abusive non possono essere regolarizzate amministrativamente avvalendosi dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, recepito in Sicilia con l'articolo 1 comma 1 della Legge Regionale 16/2006, poiché non vi ricorrono i presupposti: le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, la Legge 326/2003.

Queste opere abusive non possono essere regolarizzate amministrativamente neanche avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, come recepito in Sicilia con modifiche con l'articolo 14 della Legge Regionale 16/2006, in quanto si tratta di modifiche ad un immobile, che è non ancora regolare sotto il profilo urbanistico (lo sarà solo quando verrà definita la pratica di sanatoria n. 7505/1995).

E', quindi, necessario ripristinare la configurazione dell'immobile, così come rappresentata nei grafici allegati alla pratica di sanatoria, e poi potrà essere definita la pratica di sanatoria attualmente pendente per regolarizzare il bene nella sua consistenza originaria quale magazzino ad uso artigianale.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del lotto, costituiti da costi per la rimozione delle opere abusive, oneri per l'ottenimento della concessione in sanatoria e del successivo certificato di abitabilità, si stimano alla data odierna complessivamente pari a 19.000,00 euro.

2.4 Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto

L'immobile nella consistenza attuale non è conforme ai dati catastali ed alla

planimetria catastale, essendo come detto attualmente frazionato in due unità immobiliari.

2.5 Certificazione energetica

L'immobile è sfornito dell'attestato di prestazione energetica.

3. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO

3.1 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 "Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari".

Trattandosi di un immobile in un edificio plurifamiliare, lo scrivente ha computato le superfici dell'immobile nel seguente modo:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;
- la superficie del cortile interno al 25% della superficie utile.

Dal rilievo dei luoghi, al netto delle superfici abusive, si ha:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Superficie dei vani, computata al lordo dei muri interni e al 50% dei muri perimetrali | 133,40 m ² |
| - Superficie del cortile interno | 10,35 m ² |

Per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a

136,00 m²

3.2 Criterio di stima

Nell'effettuare la stima dell'immobile il sottoscritto si è prefissato di

determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso fosse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti.

Il sottoscritto in questa sede ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile in base al criterio sintetico.

Il valore di mercato unitario del bene è determinato sulla scorta dei valori medi individuati da indagini di mercato e da valori desunti da pubblicazioni specifiche: una volta individuato il valore di mercato, in condizioni "standard", saranno detratti gli oneri a carico dell'acquirente (regolarizzazione urbanistica e catastale e redazione dell'attestato di certificazione energetica), e sarà applicato un deprezzamento per lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile. Infine al valore determinato si applicherà un'ulteriore riduzione del 10 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Si sottolinea che seppur il bene è stimato in quota indivisa e non nell'intero, in questo caso particolare non verrà applicato alcun deprezzamento poiché anche la restante parte dell'immobile è sottoposta a vendita fallimentare.

3.3 Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2016 (ultime pubblicate) che riporta per laboratori in Bagheria, zona OMI D1 "Periferica/zone di sviluppo del centro urbani", dove ricade l'immobile, un valore minimo pari a 390,00 euro/m² e valore massimo pari a 570,00 euro/m²;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per caratteristiche al bene oggetto di stima, in base al quale si rileva un valore unitario medio pari 735,00 euro/m² circa.

Considerato che le contrattazioni immobiliari, in media, si chiudono ad un valore inferiore di circa il 10% rispetto alle richieste, viste l'ubicazione, la consistenza, le finiture e l'età dell'immobile, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario di stima pari a 650,00 euro/m².

3.4 Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato dell'appartamento, si stima in condizioni di "ordinarietà", pari a:

$$650,00 \text{ euro/m}^2 \times 136 \text{ m}^2 = 88.400,00 \text{ euro}$$

A detto valore si applicano i seguenti deprezzamenti ed oneri:

1. detrazione pari ai costi stimati per la regolarizzazione amministrativa – urbanistica (regolarizzazione urbanistico amministrativa ed eliminazione degli abusi non sanabili), già stimati pari a 19.000,00 euro;
2. i costi per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, stimati pari a 300,00 euro;

per un importo totale pari a 19.300,00 euro.

Il più probabile valore di mercato del lotto, nello stato di fatto in cui versa, nell'intero si stima pari a:

$$(88.400,00 - 19.300,00) \text{ euro} = 69.100,00 \text{ euro}$$

Il valore di un mezzo indiviso del bene si stima pari al 50% del valore dell'intero, deprezzato del 10% per l'assenza di garanzia del bene venduto.

Il più probabile valore di mercato valore del lotto, nello stato in cui si trova è pari a

$$69.100,00 \text{ euro} \times 0,50 \times 0,90 = 31.095,00 \text{ euro}$$

Che si arrotonda a 31.000,00 euro

3. RIEPILOGO

Piena proprietà di 1/2 indiviso di magazzino a destinazione attività artigianale, sito a Bagheria, via Giorgione n. 38-40 a piano terra, attualmente suddiviso in due unità indipendenti tra loro, una composta da un vano con soppalco e l'altra composta da tre ambienti comunicanti, di cui uno attrezzato a cucina, due ripostigli, w.c. doccia e un cortiletto interno per una superficie commerciale pari a 136,00 m² circa.

Censito al Catasto Fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 3173 sub 5.

L'intero edificio in cui insiste l'immobile è stato realizzato abusivamente e successivamente è stata presentata dal sig. ----- istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 per un unico magazzino con destinazione "attività artigianale", assunta al protocollo n. 7505 del 22.02.1995 – pratica n. 400/N.C..

L'immobile è stato successivamente frazionato ed una unità ha subito un cambio di destinazione d'uso con modifiche ai prospetti in assenza di titolo

autorizzativo: dette opere abusive non possono essere regolarizzate amministrativamente.

Valore di stima del lotto, nello stato di fatto in cui versa, pari a **31.000,00 euro**.

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima: la visura e la planimetria catastale dell'immobile, la planimetria raffigurante lo stato attuale, la fotografia satellitare con l'ubicazione del lotto, l'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, assunta al protocollo n. 7505 del 22.02.1995 – pratica n. 400/N.C., completa di relazione tecnica, elaborati grafici e bollettini dei pagamenti effettuati, lo stralcio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2016 relative alla zona immobiliare in cui insiste il bene, tre annunci immobiliari e la documentazione fotografica, costituita da otto fotografie.

Palermo, 22.11.2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA R. VACCA



FALLIMENTO N. 38/2013



CURATORE AVV. GIUSEPPE GIALLOMBARDO



LOTTO N. 2
N. 2 APPARTAMENTI SITI IN BAGHERIA, VIA GIORGIONE
N. 42 PIANO PRIMO E SECONDO



NOVEMBRE 2016



Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo
tel. 091/307339 347/2562698 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE G.D. DOTT.SSA R. VACCA
FALLIMENTO N. 38/2013

RELAZIONE DI STIMA

**1. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, DATI CATASTALI, CONFINI E
TITOLARIETÀ**

1.1 Individuazione del lotto

A - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano primo

B - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano secondo

1.2 Consistenza

½ indiviso della piena proprietà

1.3 Descrizione del lotto

Il bene è costituito da due appartamenti, che insistono in un edificio sito a Bagheria, via Giorgione n. 42, zona urbana a nord della autostrada Palermo – Messina.

L'edificio presenta caratteristiche tipologiche e finiture discrete: esso ha struttura in cemento armato a tre elevazioni fuori terra con copertura piana, ed è servito da androne e scale comuni rivestite in marmo grigio e nero.

L'appartamento di piano primo consta di un ampio soggiorno, tre camere, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno, oltre tre balconi e chiostrina, per una superficie utile pari a 124,10 m² circa.

L'appartamento di secondo piano consta di un ampio soggiorno, tre camere, cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, ripostiglio, lavanderia e disimpegno, per una superficie utile pari a 130,70 m² circa.

Gli ambienti principali di entrambi gli appartamenti sono rifiniti con

pavimentazione in ceramica di colore chiaro od in parquet, e pareti intonacate e tinteggiate, alcune delle quali rivestite con carta da parati.

I vani cucina di entrambi gli appartamenti sono rifiniti nelle pareti attrezzate per la cottura con rivestimenti in ceramica.

I servizi igienici, dotati dei sanitari di rito e completi di rubinetteria, sono rivestiti nel pavimento e nelle pareti, per quasi tutta l'altezza, con piastrelle in ceramica colorata, di discreta qualità.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno/alluminio e vetri e corredati da persiane in alluminio pre - verniciato di colore marrone; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno massello.

Entrambi gli immobili, completi degli impianti di rito (elettrico, idrico – fognario, telefonico e di antenna) tutti funzionanti, versano complessivamente in uno stato di manutenzione ed uso buono.

1.4 Dati catastali

A - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano primo

Censito al Catasto Fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 3173 sub 3 indirizzo via Giorgione n. 42 piano primo categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 159 m², escluse aree scoperte 154 m², rendita 418,33 euro.

B - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano secondo

Censito al Catasto Fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 3173 sub 4, indirizzo via Giorgione n. 42 piano secondo, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 106 m², escluse aree scoperte 93 m², rendita 278,89 euro

1.5 Confini

A - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano primo

Nord ovest: via Giorgione

sud est: vano scala ed edificio con ingresso da via La Malfa di proprietà aliena

sud ovest: distacco con altri fabbricati

B - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano secondo

Nord ovest: via Giorgione

sud est: vano scala ed edificio con ingresso da via La Malfa di proprietà aliena

sud ovest: distacco con altri fabbricati

1.6 Titolarità

Il sig. v----- è proprietario dei due appartamenti per avere costruito l'intero edificio in cui insistono gli immobili su terreno acquistato in regime di comunione dei beni con la moglie, sig.ra -----, con atto del 29.11.1988 in notaio Girolamo Tripoli di Bagheria, trascritto il 10.12.1988 ai nn. 52150/39276 da potere dei sigg.ri -----.

2. REGOLARITÀ URBANISTICO - AMMINISTRATIVA

2.1 Titoli edilizi

L'intero edificio in cui insistono gli immobili è stato realizzato abusivamente e successivamente per gli immobili di piano primo e secondo è stata presentata dal sig. ----- un'unica istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, assunta al protocollo n. 7506 del 22.02.1995 – pratica n. 400/N.C..

Risultano pagati soltanto in parte sia l'oblazione autodeterminata, che gli oneri concessori.

L'immobile di piano primo è conforme alla rappresentazione riportata nei grafici allegati alla richiesta di sanatoria edilizia, fatta eccezione per una diversa

ubicazione del servizio igienico, opera interna di modesta rilevanza urbanistica.

L'immobile di piano secondo è difforme dalla rappresentazione riportata nei grafici allegati alla richiesta di sanatoria edilizia, in quanto una porzione del preesistente terrazzo è stata accorpata alla superficie coperta, con aumento di superficie utile e di volumetria, ed è stata realizzata una nuova finestra nel prospetto interno. Per dette opere non è stata rilasciata preventiva concessione edilizia, né risulta che sia stata richiesta successivamente una ulteriore concessione in sanatoria.

2.2 Destinazione urbanistica

Secondo il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 74 del 09.10.2013 e attualmente vigente, il lotto ricade in zona territoriale omogenea *“B2 - Aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio”*.

2.3 Conformità urbanistica del lotto, modalità e costi della regolarizzazione amministrativa delle opere realizzate in difformità dai titoli autorizzativi

Il lotto nella consistenza attuale non è conforme urbanisticamente perché sono presenti opere abusive: sono presenti ampliamenti abusivi di superficie, pari a 64,00 m² circa, e difformità nel prospetto interno rispetto a quanto rappresentato nella richiesta di sanatoria edilizia assunta al protocollo n. 7505 del 22.02.1995, per i quali non è stata rilasciata la preventiva concessione edilizia, né è stata richiesta successivamente una nuova concessione in sanatoria.

Queste opere abusive non possono essere regolarizzate amministrativamente avvalendosi dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, recepito in Sicilia con l'articolo 1 comma 1 della Legge Regionale 16/2006, poiché non vi ricorrono i presupposti: le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima

legge di condono edilizio, la Legge 326/2003, e le opere abusive sono state ultimate nel 2005, ossia oltre il termine imposto dalla legge di condono.

Le opere abusive non possono essere regolarizzate amministrativamente neanche avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, come recepito in Sicilia con modifiche con l'articolo 14 della Legge Regionale 16/2006: gli ampliamenti non sono conformi allo strumento urbanistico, mentre le modifiche ai prospetti sono state eseguite su un immobile, che non è ancora regolare sotto il profilo urbanistico (lo sarà solo quando verrà definita la pratica di sanatoria n. 7506/1995).

E', quindi, necessario ripristinare la configurazione dell'immobile a piano secondo, così come rappresentata nella pratica di sanatoria, e poi dovrà essere definita la pratica di sanatoria attualmente pendente per regolarizzare i due appartamenti nella consistenza rappresentata nella pratica di sanatoria n. 7506/1995.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del lotto, costituiti da costi per la rimozione delle opere abusive e ripristinare la funzionalità dell'appartamento a secondo piano, costi per l'ottenimento della concessione in sanatoria (oneri tecnici, oneri concesso, congruaggio dell'oblazione e spese accessorie) e del successivo certificato di abitabilità, si stimano alla data odierna forfettariamente pari a 54.000,00 euro.

2.4 Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto

A - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano primo

L'immobile nella consistenza attuale è conforme ai dati catastali, ma difforme dalla planimetria catastale presentata in data 24.11.1999, per una diversa ubicazione del servizio igienico.

B - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano secondo

L'immobile nella consistenza attuale non è conforme ai dati catastali ed alla planimetria catastale presentata in data 24.11.1999 per una maggiore consistenza della superficie coperta e diversa distribuzione interna.

2.5 Certificazione energetica

Entrambi gli immobili sono sforniti dell'attestato di prestazione energetica.

3. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO

3.1 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *"Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari"*.

Trattandosi di un immobile in un edificio plurifamiliare, lo scrivente ha computato le superfici dell'immobile nel seguente modo:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;
- la superficie del terrazzo (di superficie maggiore di 25 m²) al 10% della superficie utile;
- la superficie del balcone al 25% della superficie utile.

Dal rilievo degli immobili, non computando le parti abusive non sanabili, si ha che:

A - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano primo

- Superficie dei vani a primo piano 134,23 m²

- Superficie dei balconi e chiostrina 17,04 m²

Per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 139,00 m²

B - Appartamento sito in Bagheria via Giorgione n. 42 piano secondo

- Superficie dei vani, computata al lordo dei muri interni e al 50% dei muri perimetrali 76,05 m²
- Superficie di balconi 11,44 m²
- Superficie del terrazzo (da ripristinare a terrazzo) 64,22 m²

Per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 89,00 m².

3.2 Criterio di stima

Nell'effettuare la stima dell'immobile il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso fosse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti.

Il sottoscritto in questa sede ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile in base al criterio sintetico.

Il valore di mercato unitario del bene è determinato sulla scorta dei valori medi individuati da indagini di mercato e da valori desunti da pubblicazioni specifiche: una volta individuato il valore di mercato, in condizioni "standard", saranno detratti i costi stimati per la definizione della pratica di sanatoria pendente, per il ripristino degli abusi non sanabili la e redazione dell'attestato di certificazione energetica, e sarà applicato un deprezzamento per lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile.

Infine si applicherà un'ulteriore riduzione del 10 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Si sottolinea che seppur il bene è stimato in quota indivisa e non nell'intero, in questo caso particolare non verrà applicato alcun deprezzamento poiché anche la restante parte dell'immobile è sottoposta a vendita fallimentare.

3.3 Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2016 (ultime pubblicate) che riporta per abitazioni di tipo civile a Bagheria, zona OMI D1 "Periferica/zone di sviluppo del centro urbani" dove ricadono gli immobili, un valore minimo pari a 950,00 euro/m² e valore massimo pari a 1.250,00 euro/m²;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per ubicazione e caratteristiche ai beni oggetto di stima, in base al quale si rileva un valore unitario medio pari 1.100,00 euro/m².

Considerato che le contrattazioni immobiliari in media si chiudono ad un valore inferiore rispetto alle richieste del 10%, viste le finiture, le caratteristiche e l'età dell'immobile, nonché l'assenza dell'ascensore condominiale, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario pari a 1.000,00 euro/m².

3.4 Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato del lotto è pari a:

$$1.000,00 \text{ euro/m}^2 \times (139 + 89) \text{ m}^2 = 228.000,00 \text{ euro}$$

A detto valore si applicano i seguenti deprezzamenti ed oneri:

1. detrazione pari ai costi stimati per la regolarizzazione amministrativa – urbanistica (regolarizzazione urbanistico amministrativa ed eliminazione degli abusi non sanabili), già stimati forfettariamente pari a 54.000,00 euro;
 2. i costi per la presentazione di una nuova planimetria catastale per l'appartamento di piano primo, stimati pari a 500,00 euro;
 3. i costi per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica per ciascun immobile, stimati pari a 600,00 euro;
- per un importo totale pari a 55.100,00 euro.

Il più probabile valore di mercato del lotto, nello stato di fatto in cui versa, nell'intero si stima pari a:

$$(228.000,00 - 55.100,00) \text{ euro} = 172.900,00 \text{ euro}$$

Il valore di un mezzo indiviso del bene si stima pari al 50% del valore dell'intero, deprezzato del 10% per l'assenza di garanzia del bene venduto.

Il più probabile valore di mercato valore del lotto, nello stato in cui si trova è pari a:

172.900,00 euro x 0,50 x 0,90 =

77.805,00 euro

che si arrotonda a

78.000,00 euro

4. RIEPILOGO

Piena proprietà di ½ indiviso di due appartamenti siti a Bagheria, via Giorgione n. 42 a piano primo e secondo, il primo composto di un ampio soggiorno, tre camere, cucina, un servizio igienico, ripostiglio e disimpegno, oltre tre balconi e chiostrina per una superficie commerciale pari a 139,00 m² circa, ed il secondo da un ampio soggiorno, tre camere, cucina, due servizi igienici, ripostiglio, lavanderia e disimpegno per una superficie commerciale pari a 89,00 m² circa.

Censiti al Catasto Fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 3173 sub 3 e 4.

L'intero edificio in cui insistono gli immobili è stato realizzato abusivamente e successivamente è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 per gli immobili di piano primo e secondo, assunta al protocollo n. 7506 del 22.02.1995 – pratica n. 400/N.C.. Nell'immobile di secondo piano sono presenti opere abusive, che non possono essere regolarizzate.

Valore di stima del lotto, nello stato di fatto in cui versa, pari a **78.000,00 euro**.

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima: le visure e le planimetrie catastali, le planimetrie dello stato attuale degli immobili, la fotografia satellitare con l'ubicazione del lotto, l'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, assunta al protocollo n. 7506 del 22.02.1995 – pratica n. 400/N.C., completa di relazione tecnica, elaborati grafici e bollettini dei pagamenti effettuati, le quotazioni del mercato immobiliare relative al primo semestre 2016 pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quattro annunci immobiliari e dodici fotografie del lotto.



Palermo, 22.11.2016



Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi

