

Tribunale di Palermo

Relazione di stima

Liquidazione giudiziale .

n. 12/2024

C.C.I. Presso il Tribunale di Palermo

Il Consulente Tecnico:

Ing. Teresa Paola Molica Nardo

Codice fiscale:

MLCTSP77H69F206R

Partita IVA:

03155790839

Studio in:

via E. Restivo 82 – 90144 Palermo

Telefono:

3313076732

email:

tpmolica@gmail.com

Pec:

teresapaola.molicanardo@ordineingpa.it

1. - PREMESSA	3
2. - ACCERTAMENTI TECNICI	3
3. - RISPOSTA AI QUESITI	4
3.1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E I BENI ACQUISITI DALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	4
3.2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	8
3.2. PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE IMMOBILE	9
3.3. VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO. NELL'IPOTESI DI NON REGOLARITÀ, L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE SE L'ABUSO SIA O MENO SANABILE	9
3.4. VALUTAZIONE DEI BENI	10
4. - ELENCO ALLEGATI	13

1. – PREMESSA

In data 26 marzo 2024 il curatore fallimentare, Avv. Alessandra Castagnetta, conferiva alla scrivente Ing. *Teresa Paola Molica Nardo*, **iscritta all'ordine degli ingegneri di Palermo al n. 8005**, incarico di consulenza tecnica nel procedimento di liquidazione giudiziale n. 12/2024, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *Identificare i diritti reali e i beni acquisiti dalla liquidazione giudiziale*
- 2) *Procedere alla identificazione catastale del bene*
- 3) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene immobile*
- 4) *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico. Nell'ipotesi di non regolarità, l'esperto dovrà indicare se l'abuso sia o meno sanabile*
- 5) *Specificare i vincoli e oneri gravanti sul bene*
- 6) *Procedere alla valutazione dei beni.*

2. – ACCERTAMENTI TECNICI

Gli accertamenti condotti sono stati mirati da un lato ad acquisire la documentazione utile per individuare i beni afferenti la liquidazione giudiziale n. 12/2024; **dall'altro a identificare e prendere visione degli immobili al fine di verificarne la odierna consistenza nonché il contesto; elementi tutti necessari per valutare i costi dell'intervento. Nel primo caso si è provveduto a contattare il Curatore per reperire la documentazione in proprio possesso e successivamente si è proceduto ad andare all'ufficio tecnico del Comune di Capaci per acquisire la documentazione di progetto risalente all'epoca di edificazione del palazzo ove sono ubicati gli immobili.**

I due appartamenti si trovano al primo piano e sono in uso a soggetti privati. Al piano seminterrato si trovano invece i due box di pertinenza ai due appartamenti.

Si è quindi provveduto, **con l'ausilio** del Curatore, a effettuare rilievi fotografici (**Allegato 1 e 2**) e metrici degli immobili pertinenti il procedimento in oggetto e, contestualmente, a verificare la rispondenza degli stesso alla planimetria catastale. Si riporta a seguire gli esiti del sopralluogo.

3. – RISPOSTA AI QUESITI

Nel presente paragrafo sono riportati i risultati degli accertamenti svolti e le valutazioni eseguite al fine di rispondere compiutamente all'incarico conferito. Per semplicità espositiva di seguito vengono richiamati i singoli quesiti con le relative risposte.

3.1. *Identificare i diritti reali e i beni acquisiti dalla liquidazione giudiziale*

I beni acquisiti, siti nel comune di Capaci in via Paolo Borsellino civ. 22 (**Figura 1 e 2**) consistono nella piena proprietà di:

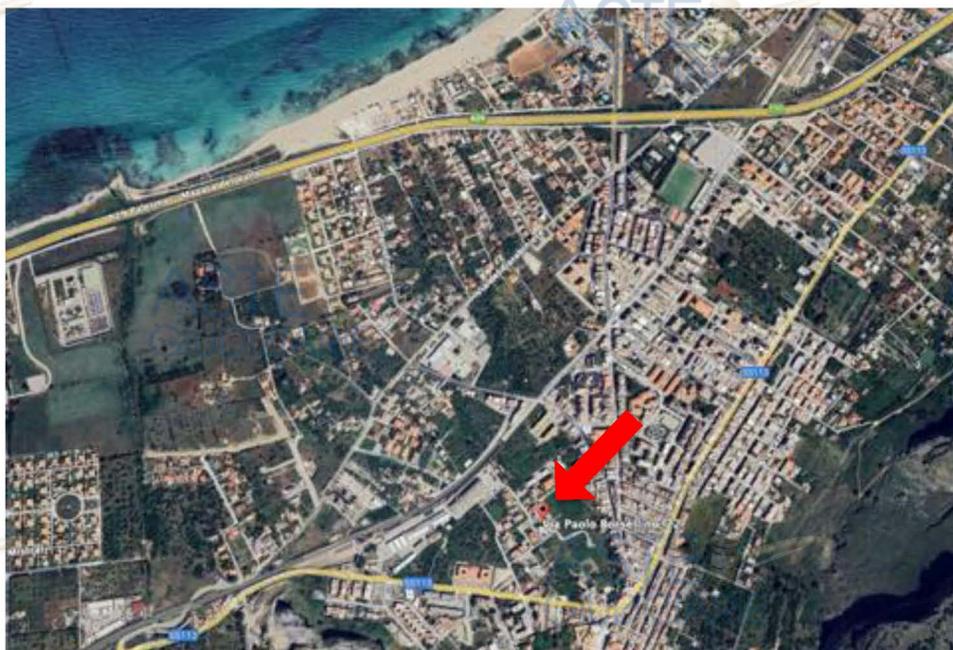
1. foglio 3 particella 2539 sub 4 Categoria A/2 Classe 03 Consistenza 4,5 vani rendita 348,61, piano 1;
2. foglio 3 particella 2539 sub 5 Categoria A/2 Classe 03 Consistenza 4 vani rendita **€ 7309,87, piano 1;**
3. foglio 3 particella 2539 sub 14 Categoria C/6 Classe 03 Consistenza 19 m² **rendita € 29,44, piano S1;**
4. foglio 3 particella 2539 sub 15 Categoria C/6 Classe 03 Consistenza 15 m² **rendita € 23,24, piano S1.**

Le coordinate del sito sono 38° 10' 20.94" N.; 13° 14' 14.24" E.

Si evidenzia che il complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica denominati A e B contigui a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato; gli immobili oggetto del presente procedimento sono ubicati nel corpo B.

L'**accesso** è garantito da un cancello pedonale e uno carrabile entrambi posti lungo via Paolo Borsellino, in evidenza nella **Figura 2**.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 1 – Ripresa satellitare del Comune di Capaci con indicazione della posizione (freccia rosso) del civico n. 22 di via Paolo Borsellino.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 2 – Ingrandimento della Figura 1 relativo al sito in esame. La freccia rossa indica l'ingresso pedonale, mentre la freccia verde quello carrabile che conduce al piano S1 ove sono ubicati i box.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1: Appartamento con box di pertinenza

Immobile sito nel comune di Capaci (PA), via Paolo Borsellino n. 22, (**Figura 1 e 2**) scala B, piano primo, facente parte di un fabbricato, ad uso residenziale, costituito da 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato, realizzato in struttura intelaiata in calcestruzzo armato. I prospetti esternamente completi non presentano segni di ammaloramento (**Allegato 1**). Gli infissi sono in alluminio, quelli esterni sono del tipo a persiane.

L'appartamento è identificato catastalmente al foglio di mappa 3 particella 2539 NCEU sub. 4, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 4,5 vani, classe 03, **rendita € 348,61**.

L'immobile è confinante con appartamento complanare di proprietà della stessa ditta e vano scala, con box al piano seminterrato di pertinenza degli appartamenti.

L'abitazione ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 84, di cui circa mq 16 di balconi. **L'altezza interna è di circa ml 2,70**.

L'immobile (rilievi fotografici **Allegato 1**) è costituito da:

- cucina – soggiorno avente una superficie netta di circa mq 28, dotata di un balcone ad uso esclusivo;
- camera matrimoniale avente superficie di circa mq 17, con balcone a uso esclusivo;
- cameretta avente superficie di circa mq 11, con finestra;
- n. 2 bagni di superficie pari rispettivamente a circa 4 e 6 mq. Entrambi i bagni sono provvisti di finestra da cui prendono luce e aria. Quello di superficie maggiore è provvisto di antibagno della superficie di circa mq 2,5.

Riguardo le finiture interne si rileva che le pareti sono finite con intonaco, i paventi sono in gres porcellanato effetto legno, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete idrica comunale, lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso la rete fognaria comunale. Non risulta prodotta la certificazione di conformità alla Legge n. 46/90 dell'impianto elettrico.

Complessivamente l'immobile non presenta problemi strutturali e lo stato di conservazione è da ritenersi buono.

Il box, adibito a garage auto e locale di sgombero, **di pertinenza dell'appartamento**, posto al piano seminterrato, è identificato catastalmente al foglio di mappa 3 particelle 2539 NCEU sub. 15, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 3, consistenza di circa 15 m², **rendita € 23,24**. Le pareti sono allo stato grezzo così come la pavimentazione. Inoltre, il box risulta sprovvisto di chiusura. **L'immobile è confinante** con altri box, di cui uno di proprietà della stessa ditta e gli altri alieni.

Lotto 2: Appartamento con box di pertinenza

Immobilie sito nel comune di Capaci (PA), via Paolo Borsellino n. 22, (**Figura 1 e 2**) scala B, piano primo, facente parte di un fabbricato, ad uso residenziale, costituito da 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato, realizzato in struttura intelaiata in calcestruzzo armato. I prospetti esternamente completi non presentano segni di ammaloramento (**Allegato 2**). Gli infissi sono in alluminio, quelli esterni sono del tipo a persiane.

L'appartamento è identificato catastalmente al foglio di mappa 3 particella 2539 NCEU sub. 5, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 4 vani, classe 03, **rendita € 309,87**.

L'immobile è confinante con appartamento complanare di proprietà della stessa ditta e vano scala, con box al piano seminterrato di pertinenza degli appartamenti.

L'appartamento ha una superficie commerciale lorda di circa mq 89, di cui circa mq 37 di balconi. **L'altezza interna è di circa ml 2,70**.

L'immobile, rilievi fotografici in **Allegato 2**, è costituito da:

- ingresso: vano di circa 13 mq dotato di accesso al balcone su cui affaccia anche la cameretta; non sono presenti porte di chiusura del vano ingresso
- cucina avente una superficie netta di circa mq 32, dotata di una veranda; accessibile anche dalla camera da letto matrimoniale
- camera matrimoniale avente superficie di circa mq 15, con balcone in comune con la cucina

- cameretta avente superficie di circa mq 10, con finestra e balcone;
- n. 2 bagni uno di superficie pari a circa 4 mq e l'altro di circa 6 mq. Entrambi i bagni sono provvisti di finestra da cui prendono luce e aria e le docce sono chiuse da tre lati da pareti.

Riguardo le finiture interne si rileva che le pareti sono finite con intonaco, i pavimenti sono in gres porcellanato effetto legno, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete idrica comunale, lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso la rete fognaria comunale. Non risulta prodotta la certificazione di conformità alla Legge n. 46/90 dell'impianto elettrico.

Complessivamente l'immobile non presenta problemi strutturali e lo stato di conservazione è da ritenersi buono.

Il box, adibito a garage auto e locale di sgombero, di pertinenza dell'appartamento, posto al piano seminterrato, è identificato catastalmente al foglio di mappa 3 particelle 2539 NCEU sub. 14, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 3, consistenza di circa 19 m², **rendita € 29,44.** Le pareti sono allo stato grezzo così come la pavimentazione. Il box è provvisto di porta basculante. **L'immobile è confinante con altri box, di cui uno di proprietà della stessa ditta e gli altri di proprietà terza.**

3.2. Descrizione generale (quartiere e zona)

Gli immobili oggetto della vendita sono localizzati nel Comune di Capaci (PA) in zona D1, di sviluppo del centro urbano, in un contesto residenziale, posto a circa 200 metri dalla SS113, in cui sono presenti numerose attività commerciali.

L'immobile insiste in una zona con ampie aree verdi di proprietà privata. A poco meno di 3 km si trova uno dei più importanti centri commerciali dell'area palermitana e a circa 2 km la zona balneare.

3.2 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene immobile

Come risulta da relazione notarile ipocatastale attestante la storia del dominio ventennale dei beni immobili oggetto della procedura di liquidazione giudiziale n. 12/2024, i beni oggetto della procedura appartengono alla società

per averli costruiti sul terreno pervenutogli in virtù dell'atto di permuta del giorno 8 giugno 2012 ai rogiti del Notaio Sergio Tripodo di Palermo, Rep. n. 99.541, racc. n. 14.285, trascritto a Palermo il 16 luglio 2012 nn. 32.988/26.500 da potere di

. Ai predetti danti causa l'appezzamento di terreno si apparteneva in virtù di donazione del 06 febbraio 2001.

3.3 Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico. Nell'ipotesi di non regolarità, l'esperto dovrà indicare se l'abuso sia o meno sanabile

L'immobile è stato costruito in forza delle Licenze Edilizie n. 12 del 20 ottobre 2011 rilasciata dal Comune di Capaci e variante al progetto consistente nella rimodulazione del progetto approvato con il frazionamento delle unità abitative dei due edifici prevedendone due per ogni piano per un totale di 6 unità abitative per ogni edificio con altrettanti box auto, ubicati al piano cantinato, per cui è prevista la relativa rampa di accesso carrabile, inoltre, era prevista la realizzazione di ascensore dal piano cantinato al piano secondo. Per tale perizia di variante:

- la Soprintendenza BB.CC.AA. rilasciava autorizzazione condizionata (prot. 1947/S15,4 del 24/10/2016);
- il Genio Civile inviava una richiesta di integrazione documentale alla pratica prot. 20487 del 16.05.2014 con comunicazione del 02 febbraio 2016, assunto a protocollo del Comune di Capaci il 07 marzo 2016 (prot. n. 4209). In data 17 ottobre 2016, assunta a protocollo del Comune di Capaci in data 26 ottobre 2016 (prot. n. 19978), il Genio Civile comunicava di non avere potuto rilasciare il proprio parere a causa della mancata integrazione documentale. Concedeva 30 gg di proroga per la ricezione di quanto richiesto. Trascorso infruttuosamente tale termine la richiesta veniva respinta con conseguente immediata sospensione dei lavori.

A seguito di accesso agli atti del Genio Civile di Palermo, la scrivente, in data 27 settembre 2024, rinveniva nel fascicolo autorizzazione prot. n. 35655 del 14/02/2018 con prescrizione. Nessun altro documento era presente nella pratica e pertanto, non vi sono elementi oggettivi che attestino il collaudo dell'opera. **Inoltre**, non è stato rinvenuto **nemmeno il fine lavori tra i documenti presenti presso l'ufficio tecnico** del Comune di Capaci.

Riguardo la rispondenza formale dei dati indicati in catasto, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, si rileva la corrispondenza tra gli stessi.

In merito alla conformità catastale, viceversa si rilevano le seguenti difformità:

1. sub. 4 e 5: errata rappresentazione grafica della planimetria depositata in catasto nella quale si osserva una diversa distribuzione interna rispetto al progetto depositato e autorizzato; viceversa, la planimetria catastale è conforme ai luoghi.

In allegato le planimetrie catastali (**Allegato 3**).

A seguire i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del bene:

- | | |
|---|------------|
| 1. collaudo immobile, comprensivo di prove di laboratorio | € 8.000,00 |
| 2. regolarizzazione urbanistica | € 6.000,00 |

In merito ai costi di cui al punto 1, gli stessi graveranno in quota parte su tutti i proprietari degli appartamenti del fabbricato.

I box risultano conformi alle planimetrie catastali e al progetto.

3.4 Valutazione dei beni

Al fine di procedere alla valutazione dei beni si è preliminarmente calcolata la consistenza degli stessi, avendo come riferimento lo standard UNI 10750:2005 che definisce le tipologie di superficie dei fabbricati oltre alla percentuale di ponderazione per le superfici secondarie e accessorie. Pur essendo stata abrogata dalla UNI-EN 15733, rimane ancora oggi il riferimento per il calcolo della superficie commerciale di un immobile. Il computo delle superfici coperte è stato effettuato applicando i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;



- 50% delle pareti portanti interne e perimetrali;
- 25% balconi e terrazzi scoperti



In merito al criterio di stima è stato adottato metodo sintetico comparativo parametrico (semplificato). **Questo criterio è il più utilizzato e consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta a individuare il valore unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e localizzati nella stessa area omogenea.** Individuato tale valore allo stesso vengono applicati coefficienti correttivi di **differenziazione che tengano conto dell'effettivo stato del bene.**



Il valore unitario applicato nella valutazione degli immobili è stato calcolato come media tra i valori attribuiti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio e quanto **presente nella Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.**



L'indagine effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate ha consentito di **determinare che l'immobile si trova in zona omogenea D1, "Zona di sviluppo del centro urbano", e il valore unitario al metro quadro per le abitazioni di tipo civile oscilla tra € 950 e € 1.300 al mq di superficie lorda.** Consultando le agenzie immobiliari operanti nel settore, risulta che a ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di Capaci sono stati richiesti in media € 1.360 al metro quadro, con un aumento del **12,49% rispetto a Ottobre 2023 (1.209 €/m²).** Con riferimento alla via Paolo Borsellino, i valori di vendita si attestano sopra la media prima riportata, **circa €/mq 1.660.**



Per tutto quanto sopra, tenuto conto dello stato e delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo un valore al mq di superficie lorda pari al valore massimo riportato dalla Banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero €/mq 1.300.



In merito ai box, il valore di vendita unitario oscilla tra €/mq 580 e 850. Si ritiene congruo applicare il valore medio.



– **Lotto 1: appartamento sub. 4 e box sub. 15**

Destinazione	Sup. comm.	Coefficiente	V. U.	Totale
Abitazione	80	1	€ 1.300	€ 104.000
Balconi	16	0,25		€ 12.025
Box	16	1	€ 700	€ 11.200
Valore complessivo				€ 127.225

Adeguamento e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza € 19.084

della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 7.000

Costi di cancellazione oneri e formalità € 750

Prezzo base d'asta del lotto 1 nello stato in cui si trova € 100.000

– **Lotto 2: appartamento sub. 5 e box sub. 14**

Destinazione	Sup. comm.	Coefficiente	V. U.	Totale
Abitazione	80	1	€ 1.300	€ 104.000
Balconi	37	0,25		€ 5.200
Box	20	1	€ 700	€ 14.000
Valore complessivo				€ 123.200

Adeguamento e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza € 18.480

della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 7.000

Costi di cancellazione oneri e formalità € 750

Prezzo base d'asta del lotto 1 nello stato in cui si trova € 97.000

Avendo risposto ai quesiti posti, si rassegna la presente relazione.

Palermo, 16/11/2024

Il Consulente Tecnico

Ing. Teresa Paola Molica Nardo