All 3

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DELL'ATTIVO FALLIMENTARE

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Elenco dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare;
3. Sopralluoghi effettuati ed iter delle procedure peritali;
4. Esame della documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali;
5. Dati e descrizioni relativi ai beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare
6. Valore di mercato degli immobili;
7. Schede riassuntive.

1. - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 17.12.2005 perveniva presso lo studio del sottoscritto, Ing. Mario D'Amore, lettera raccomandata **(all. n. 1)**, da parte del Curatore del fallimento

recante la comunicazione di nomina del sottoscritto a consulente tecnico della curatela, avvenuta in data 12.12.2005, da parte del S.G.D.

2. - ELENCO DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI ALL'ATTIVO

FALLIMENTARE

Dalla lettura dell'istanza,

si evince che gli immobili oggetto di stima risulterebbero essere nello specifico (**all. n. 3**):

1.

2. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di un terreno con sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso Natale, Contrada Cardillo, iscritto al Catasto Terreni al foglio 15 p.lla 645 ex 10/E;

3. quota pari ad 1/2 dell'usufrutto di un terreno con sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso Natale, Contrada Cardillo, inscritto al Catasto Terreni al foglio 15 p.lla 645 ex 10/E;

4.

3. - SOPRALUOGHI EFFETTUATI ED ITER DELLE PROCEDURE PERITALI

In data **26.01.2006**, alle ore 15.30,

il sottoscritto C.T.U. ing. Mario D'Amore si recava sui luoghi, in Via Vitaliano Brancati incontrandosi con il Sig.

Ivi lo scrivente, con la chiave fornita e dietro indicazione del Sig. aveva accesso nel locale, posto nel retro di un fabbricato a più elevazioni fuori terra il quale, così come si legge nella nota dei Sig.ri *"...era bisognoso di urgente interventi di muratura. Esiste, infatti, il rischio di cedimenti del soffitto del suddetto locale a causa di una infiltrazione d'acqua proveniente dal sovrastante piano"* (**all. n. 7**).

Lo scrivente prendeva visione del bene, scattando delle foto e prendendo appunti in fogli separati. In tale data non era stato possibile accedere all'immobile sovrastante il suddetto locale, in quanto il Sig. (previa autorizzazione), non era a conoscenza che il sottoscritto avrebbe dovuto visionare un immobile diverso da quello su cui i figli avevano richiesto il sopralluogo.

E' stato, quindi, preso in visione l'ambiente adiacente (con ingresso diverso da quello posto sul retro prospetto) e che alla data del sopralluogo era adibito a cucina di un immobile posto al piano terra-seminterrato. Ivi lo scrivente riscontrava leggere tracce di infiltrazioni d'acqua sul solaio dell'ambiente in cucina.

Nel corso del sopralluogo il Sig. precisava inoltre: *"Ero a conoscenza che il C.T.U. avrebbe dovuto visionare soltanto il locale di cui ha la chiave, dove erano stati apposti i sigilli e dove tempo addietro si era verificata una perdita similare tempestivamente riparata, se l'avessi saputo, dietro autorizzazione dei miei figli, l'avrei fatta accedere anche al piano superiore che è detenuto dai miei figli"* (**all. n. 7**)

Successivamente in data **23.03.2006** alle ore **15,00** lo scrivente

previo avviso inviato a mezzo raccomandata A/R (**all. n. 8**) si recava nuovamente sui luoghi incontrandosi, nuovamente, con il Sig.

Ivi lo scrivente prendeva visione dell'immobile rilevando il bene visionato. Nell'occasione si rilevava l'assenza di pericoli di crollo o di infiltrazioni (**all. n. 7**).

Il sottoscritto prendeva, altresì, visione dei due immobili siti al piano primo, all'atto del sopralluogo occupati dalla Sig.ra

(**all. n. 7**).Tutti gli immobili visionati venivano rilevati nella loro totalità non avendo, il sottoscritto, alcun supporto cartografico catastale presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Palermo (**all. n. 7**), né alcuna planimetria di progetto era stata consegnata nel corso dei sopralluoghi allo scrivente così come richiesto con la nota di cui in alligato n. 7.

In data **17.05.2005** il sottoscritto inoltrava due istanze alla R.E.P. (**all. n. 9 e n. 10**) ove, nella prima si legge : "*...Il sottoscritto ing. Mario D'Amore, giusta nomina a Consulente Tecnico della Curatela...omissis..., al fine dell'espletamento del mandato conferito dal S.G.D.*

CHIEDE

inerentemente al fabbricato sito in Palermo, Via Tommaso Natale, Contrada Cardillo Loc Villa Montalbo (oggi Via Vitaliano Brancati 26-28) di proprietà dei Sig.ri copia di tutti gli elaborati progettuali e di tutta la documentazione connessa all'atto di concessione edilizia n. 3174 del 29.12.1978 rilasciata alle Sigg.re

oche copia del certificato di abitabilità e/o agibilità…omissis…;

Sempre in riferimento al ***fabbricato*** *succitato, che, si precisa, risulta essere stato* ***realizzato*** *sul* ***terreno*** *contraddistinto catastalmente presso il N.C.T. al* ***fg. 15, p.lla 645 ex 10/E derivante dalla p.lla 10 ex 10/A, ed in atto contraddistinto presso il N.C.E.U. al fg 15 p.lla 645 sub 3, 4, 5, 6 e 7****…" (all. n. 9)*

Nella seconda istanza presentata presso il medesimo ufficio si legge:

"… CHIEDE

inerentemente al fabbricato sito in Palermo, Via Tommaso Natale, Contrada Cardillo Loc Villa Montalbo (oggi Via Vitaliano Brancati 26-28) di proprietà dei Sig.ri la seguente documentazione:

- *Copia di tutti gli elaborati progettuali e di tutta la documentazione connessa alla pratica di sanatoria n. 0620004305 del 12.05.1987 ..;*
- *Copia di tutti gli elaborati progettuali e di tutta la documentazione connessa alla pratica di sanatoria n. 0651877301 del 12.05.1987 ..;*
- *Copia di tutti gli elaborati progettuali e di tutta la documentazione connessa alla pratica di sanatoria n. 0651877509 del 12.05.1987 ….*

Sempre in riferimento al ***fabbricato*** *succitato, che, si precisa, risulta essere stato* ***realizzato*** *sul* ***terreno*** *contraddistinto catastalmente presso il N.C.T. al* ***fg. 15, p.lla 645 ex 10/E derivante dalla p.lla 10 ex***

10/A, ed in atto contraddistinto presso il N.C.E.U. al fg 15 p.lla 645 sub 3, 4, 5, 6 e 7 *lo scrivente*

CHIEDE, ALTRESI'

- *Copia di tutta la documentazione (ivi comprendendo gli elaborati grafici) presente presso i Vostri uffici relativa ad, eventuali, ulteriori domande di sanatorie edilizie presentate successivamente al 12.05.1987, e/o eventuali nuove concessioni edilizie concesse...*" **(all. n. 10)**

Successivamente in data **30.05.2006** alle ore **15,00** previa comunicazione inviata a mezzo raccomandata A/R **(all. n. 11)** si recava nuovamente suoi luoghi. Ivi, incontrandosi con il Sig. visionava e rilevava (prendendo appunti in fogli separati, scattando, altresì delle foto) un immobile al piano secondo, e tre immobili al piano seminterrato **(all. n. 7)**. Il rilievo dei beni succitati si è reso necessario stante il mancato rinvenimento presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Palermo, delle relative planimetrie catastali **(all. n. 7)**.

Nella medesima occasione il sottoscritto richiedeva al Sig. di consegnare la documentazione richiesta con la nota del 16.05.2006. Il Sig. faceva presente quanto segue: "*La documentazione richiesta è stata depositata in gran parte presso la R.E.P. con la domanda di concessione una serie di altri interventi nelle costruzioni esistenti, che hanno modificato quasi del tutto le sagome degli immobili nonché dal punto di vista dalla destinazione d'uso. Il pozzo nero è stato realizzato molto vicino alla costruzione a meno di un metro*" **(all. n. 7)**.

Successivamente lo scrivente ritirava presso la R.E.P. la

documentazione richiesta con note di cui in **allegato n. 9** e **n. 10**.

4. - ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Così come rappresentato nel capitolo n. 2 gli immobili oggetto di stima risulterebbero essere nello specifico (**all. n. 3**):

1.

2. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di un terreno con sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso Natale, Contrada Cardillo, iscritto al Catasto Terreni al foglio 15 p.lla 645 ex 10/E;

3. quota pari ad 1/2 dell'usufrutto di un terreno con sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso Natale, Contrada Cardillo, inscritto al Catasto Terreni al foglio 15 p.lla 645 ex 10/E;

4.

Lo scrivente, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti e dalle ricerche svolte presso gli uffici preposti, può affermare quanto segue:

<u>In merito all'immobile di cui ai punti 2 e 3:</u>

- Il terreno in oggetto, a seguito di variazione della toponomastica travasi ubicato al civico numero 28 della Via Vitaliano Brancati;
- Nel terreno in oggetto risulta essere stato edificato un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. In tale edificio lo scrivente, nel corso dei sopralluoghi esperiti (**all. n. 7**), ha rilevato la presenza di più unità immobiliari distinte, dislocate nei vari piani, ad aventi accessi indipendenti;
- Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo è emerso che il lotto di terreno contraddistinto al fg 15 p.lla 645, derivante da un frazionamento di terreni ben più estesi (**all. n. 4**) non risulta più iscritto presso il N.C.T. ma bensì al Catasto Fabbricati (**all. n. 4**);
- I nuovi identificativi catastali risultano essere: fg. 15, p.lla

645 sub 3 (Piano Terra) sub 5, 6 e 7 (Piano S1) e sub 4 (Piano Primo), tutti rappresentati "*in corso di costruzione*" (**all. n. 5**). Tali immobili risultano oggetto di catastazione limitatamente all'assegnazione dei subalterni. Da parte dell'Agenzia del territorio per quanto concerne gli immobili in oggetto non risultano essere stati assegnati, né della categoria, né della consistenza, né della rendita catastale. Sempre in riferimento degli immobili ubicati nel fabbricato in oggetto, lo scrivente non ha rinvenuto alcuna planimetria catastale;

- Alcuni degli immobili si presentano "*al grezzo*", non definiti, quindi, negli intonaci, nelle pavimentazioni e negli impianti tecnologici.
- Lo stato dei luoghi, rispetto alla catastazione rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio, risulta difforme. Il sottoscritto sui luoghi ha riscontrato numero otto unità immobiliari così dislocate:
  - Al piano seminterrato: quattro unità immobiliari e porzione di una quinta;
  - Al piano terra: due unità immobiliari e porzione dell'unità immobiliare sul piano inferiore è al piano seminterrato;
  - Al piano primo: una unità immobiliare.

Al fine di rappresentare con chiarezza quanto sopra esposto lo scrivente ha redatto una planimetria d'insieme,

ove vengono riportate le unità immobiliari rinvenute (**all. n. 6**);

- L'intero fabbricato risulta essere stato oggetto di distinte domande per l'eventuale concessione edilizia in sanatoria. Dagli elaborati progettuali alligati alle succitate domande, lo scrivente può affermare che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto agli elaborati grafici succitati. In particolare le difformità consistono:
  - nella realizzazione di un corpo di fabbrica con tompagnature in muratura in luogo di un portico aperto su tre lati;
  - in diverse distribuzioni degli spazi interni di alcune unità immobiliari;
  - nel frazionamento di alcune porzioni dell'intero fabbricato e nella formazione di nuove unità immobiliari;
  - nella variazione di alcuni prospetti a causa dell'apertura di porte e finestre, funzionali all'indipendenza di accesso alle singole unità immobiliari.

Tutto quanto sopra citato sarà estesamente rappresentato, nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del fabbricato.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, per quanto riguarda i beni di Via Vitaliano Brancati, dalla visione dei luoghi, dalla documentazione rinvenuta presso i pubblici Uffici, nonché dalla morfologia, dalla

distribuzione degli stessi e dalla loro suddivisione interna, dagli rispettivi accessi, i beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare sarebbero si seguenti:

1. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso guardando il prospetto principale la prima porta;
2. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso guardando il prospetto principale la porta centrale;
3. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso guardando il prospetto principale l'ultima porta;
4. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso dal prospetto Nord-Est;
5. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso dal retroprospetto;
6. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano terra con accesso dal prospetto Sud - Ovest;
7. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano terra con accesso dal prospetto Nord-Est;

8. quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano primo contraddistinto catastalmente al fg. 15 p.lla 645 sub 4;
9.
10. quota pari ad 1/2 di usufrutto di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso guardando il prospetto principale la prima porta;
11. quota pari ad 1/2 di usufrutto unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso guardando il prospetto principale la porta centrale;
12. quota pari ad 1/2 di usufrutto di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso guardando il prospetto principale l'ultima porta;
13. quota pari ad 1/2 di usufrutto di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso dal prospetto Nord-Est;
14. quota pari ad 1/2 di usufrutto di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano seminterrato con accesso dal retroprospetto;
15. quota pari ad 1/2 di usufrutto di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano terra con accesso dal prospetto Sud - Ovest;

16. quota pari ad 1/2 di usufrutto di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano terra con accesso dal prospetto Nord-Est;
17. quota pari ad 1/2 di usufrutto di unità immobiliare sita in Palermo Via Vitaliano Brancati n. 28, piano primo contraddistinto catastalmente al fg. 15 p.lla 645 sub 4;
18.

Lo scrivente, in relazione a tutti gli immobili siti in Via Vitaliano Brancati, ritiene che sia consigliabile e preferibile, anche ai fini di una maggiore facilità di acquisto da parte di eventuali compratori, predisporre la formazione di un unico lotto per la vendita, invece che programmare una vendita delle singole unità immobiliari.

Tale scelta è dettata dalle seguenti occorrenze:

- ❖ L'intero fabbricato è oggetto di richiesta di sanatoria edilizia per la quale ancora gli uffici proposti non si sono pronunciati. L'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è comunque trasferibile e terzi, fermo restando un passaggio di proprietà in forza di una procedura esecutiva immobiliare. Si dovrà procedere preliminarmente, quindi, non con una regolarizzazione delle singole unità immobiliari, ma dell'intero fabbricato.
- ❖ Successivamente alla vendita occorrerà presentare domande di sanatoria relativamente agli abusi succitati, e non oggetto delle pregresse richieste di sanatorie. Tali domande saranno

certamente onerose per gli acquirenti che dovrebbero, contestualmente alla Curatela, per le eventuali unità immobiliari rimaste invendute, procedere alla regolarizzazione della situazione edilizia. Nell'eventuale vendita in un unico blocco tale occorrenza risulta inesistente: gli oneri per la regolarizzazione edilizia, dei vecchi e dei nuovi abusi, sarebbero a totale carico dell'acquirente.

- ❖ L'intero fabbricato dovrà essere denunciato presso l'Agenzia del Territorio nella configurazione in cui ad oggi si trova. L'ufficio dovrà assegnare i vari subalterni, oltre che le classi e le relative rendite catastali. Si precisa che l'onere della regolarizzazione presso l'U.T.E. ricadrebbe sugli eventuali aggiudicatari delle singole unità immobiliari, e, per quelle invendute, sulla Curatela. Anche questo onere, nel caso di vendita in blocco sarebbe a totale carico dell'eventuale acquirente.
- ❖ Il valore degli immobili ancora in corso di definizione, siti al piano scantinato, sia per gli esborsi per la regolarizzazione edilizia e catastale, sia per i costi per le rifiniture (intonaci, rivestimenti ed impianti) e stante il frazionamento della proprietà (quota di nuda proprietà e di usufrutto), sarebbe molto basso; tali immobili, inoltre, sarebbero poco appetibili sul mercato. Le unità immobiliari, invece, completamente rifinite e versanti in buone condizioni di manutenzione e conservazione (porzioni di piano cantinato, le unità immobiliari di piano terra e quella di piano primo) avrebbero, certamente una maggiore appetibilità sul

mercato. Tali occorrenze rendono per nulla remota la possibilità che non tutti i beni messi all'asta abbiano un'acquirente.

Alla luce di quanto sopra rappresentato lo scrivente stimerà quindi i seguenti beni immobili:

A) Fabbricato ove oggi ricadono otto unità immobiliari, insistente sul terreno, in Palermo, Tommaso Natale, Contrada Cardillo, già iscritto al Catasto Terreni al foglio 15 p.lla 645 esteso mq 2.155,00.

B)

C)

Si precisa che l'immobile di cui al punto A) rientra nella presente procedura nelle quote come di seguito rappresentate:

-
-

5. - <u>DATI E DESCRIZIONE RELATIVI AI BENI IMMOBILI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE</u>

A. <u>FABBRICATO OVE OGGI RICADONO OTTO UNITÀ IMMOBILIARI, INSISTENTE SUL TERRENO, IN PALERMO, TOMMASO NATALE, CONTRADA CARDILLO, GIÀ ISCRITTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 15 P.LLA 645 ESTESO MQ 2.155,00.</u>

5.A.1 TITOLARITÀ DEL BENE

Dalla lettura della relazione notarile ipocatastale presente agli atti si evince che il terreno, ove il bene immobile trovasi ubicato, in forza ad atto del 30.07.1981 n.n. 31969/25694 ai rogiti del Notaio Dott. Di Giorgio risulta di proprietà:"...

Per completezza si alliga alla presente relazione il succitato atto di compravendita (**all. n. 14**).

5.A.2 DATI CATASTALI

Dal certificato di consultazione per unità immobiliare attuale rilasciato dall'U.T.E. di Palermo in data 09.01.2006 (**all. n. 5**), l'immobile nel suo complesso risulta avere i seguenti identificativi catastali:

- foglio: 15;
- P. lla: 645;
- Sub: 4;
- Ubicazione: Via Brancati Vitaliano n. 28 ; piano 1;
- Categoria: In corso di costruz.
- Intestatari:

- foglio: 15;
- P. lla: 645;
- Sub: 5, 6, 7;
- Ubicazione: Via Brancati Vitaliano n. 28 ; piano S1;
- Categoria: In corso di costruz.
- Intestatari:

- foglio: 15;
- P. lla: 645;
- Sub: 3;
- Ubicazione: Via Brancati Vitaliano n. 28 ; piano T;
- Categoria: In corso di costruz.
- Intestatari:

5.A.3 CONFINI

L'immobile in esame confina:

- a Nord: con altra ditta;
- a Sud: con altra ditta;
- a Ovest: con altra ditta;
- a Est: con Via Vitaliano Brancati.

5.A.4. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Nel presente paragrafo lo scrivente descriverà nel complesso il fabbricato in oggetto. Di seguito saranno descritti i singoli immobili ubicati ai diversi piani del fabbricato in questione.

Il fabbricato in cui sono ubicati alcuni dei beni oggetto della presente relazione di consulenza, presenta struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, ed è caratterizzato da n.ro due elevazioni fuori terra oltre che un piano seminterrato (v. "Documentazione Fotografica Via Brancati esterno", **all. n. 15**, foto n.ri 1-5 e 7-8)

I prospetti risultano intonacati e tinteggiati e versano in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sono evidenti tracce di

distacchi di intonaci (foto n. 3-8, 12-14 e 17).

Gli infissi esterni risultano costituiti da persiane in legno con scuretti in legno.

I terrazzi al piano terra presentano parapetto muratura (foto n. 1-4).

Le coperture del fabbricato risultano costituite parte a falde inclinate rivestite in tegole ed in parte da terrazzo piano non praticabile

Sul retro trovasi ubicato un magazzino avente copertura anch'essa a falde con rivestimento in tegole.

Il terreno di pertinenza del fabbricato presenta piantumanzioni d'alto fusto, oltre che muretti di contenimento e vialetti di camminamento in battuto cementizio.

Attorno al fabbricato sono presenti due passaggi: uno al piano di campagna ed un secondo, ad una quota di compresa fra 80 cm ed il metro, delimitato da alcuni muretti di contenimento. Da quest'ultimo vialetto attestano le porte di accesso alle unità immobiliari del piano seminterrato.

L'accesso agli immobili di piano terra ed al piano primo avviene tramite tre distinte scale in muratura che si dipartono; quelle per l'accesso al piano terra, trovansi ubicate nel due prospetti laterali, mentre quella per il piano primo nel prospetto principale.

L'edificio risulta dotato di impianto idrico allacciato alla rete idrica comunale, e di impianto di smaltimento acque reflue del tipo a fossa "imhoff" ubicata nel terreno di pertinenza del fabbricato.

Sul terreno di pertinenza del fabbricato esteso circa 2.000 mq, trovansi ubicato una tettoia in legno con pilastratura in legno anch'essa.

Come rappresentato in precedenza dislocati nei vari piani costituenti il fabbricato in oggetto, trovansi ubicate otto unità immobiliari. Nella planimetria di cui in **allegato n. 6** lo scrivente ha rappresentato le unità immobiliari contraddistinguendole con una lettera maiuscola.

Si avrà, quindi:

- ❖ Piano seminterrato:
  - Immobile contraddistinto dalla lettera A;
  - Immobile contraddistinto dalla lettera B;
  - Immobile contraddistinto dalla lettera C;
  - Immobile contraddistinto dalla lettera D;
  - Immobile contraddistinto dalla lettera E;
- ❖ Piano primo:
  - Immobile contraddistinto dalla lettera F;
  - Immobile contraddistinto dalla lettera G;
- ❖ Piano secondo:
  - Immobile contraddistinto dalla lettera H.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A.

L'immobile in esame, come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto (**all. n. 16**), redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, si compone di ingresso - salone pari a due vani, due vani, cucina, un w.c., corridoio e ripostiglio.

Oltrepassando la porta d'ingresso (v. "*Documentazione Fotografica immobile A*", **all. n. 17**, foto n. ri 1-2), prospiciente uno spiazzo avente fondo in battuto cementizio posto ad una quota inferiore rispetto al

piano di campagna, si perviene all'ingresso-salone (con un camino foto n. 11), ove attesta lo porta di accesso ad uno dei vani ed al disimpegno (foto n. 9), sul quale attestano le porte di accesso all'ulteriore vano, al w.c. ed alla cucina (foto n. ri 3, 10 e 12). Da quest'ultimo ambiente è possibile pervenire al ripostiglio (foto n. 12).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimentazione con mattoni in ceramica (foto n. ri 2 – 4 e 11 - 12);
- Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti dell'immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, (foto n.ri 3, 5-11 e 13-14) la cucina presenta rivestimento parietale a mezza altezza con piastrelle in ceramica (foto n. 13);
- Infissi esterni: costituiti in legno e vetri con scuretti in legno anch'essi (foto n. 6);
- Infissi interni: in legno e vetri versanti in buone condizioni di conservazione e manutenzione (foto n.ri 5 e 8);
- w.c. doccia: provvisto di n. 4 pezzi sanitari, lavabo, vaso, bidet, e vasca, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate per tutta la loro altezza. (foto n. 12);
- Impianto elettrico: non a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di qualità commerciale (foto n. 10);
- Tutto l'immobile, presenta zoccoletto perimetrale in ceramica;
- L'immobile presenta altezza interna utile pari a m. 2,90;

- L'immobile presenta superficie commerciale pari a 130,00 mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA B.

L'immobile in oggetto, come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto (**all. n. 18**), redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, si sviluppa su due elevazioni e si compone di due ambienti ed un w.c. doccia. Al piano seminterrato trovasi ubicato un ambiente adibito a soggiorno con un angolo cottura (v. "*Documentazione fotografica immobile B*", **all. n. 19**, foto n. ri 1), oltre che la scala di accesso, con alzate e pedate in marmo (foto n. 2 - 4), al piano superiore, ove trovasi ubicata unla camera da letto ed il w.c. doccia (foto n. 5-8).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimentazione con mattoni in ceramica (foto n. ri 5-8);
- Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti dell'immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, (foto 9-10).
- Infissi esterni: costituiti in legno e vetri con scuretti in legno anch'essi (foto n. 1 e 5);
- Infissi interni: in legno versanti in buone condizioni di conservazione e manutenzione (foto n. 8);
- w.c. doccia: provvisto di n. 4 pezzi sanitari, lavabo, vaso, bidet, e doccia, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate per, quasi, tutta la loro altezza. (foto n. 6-7);

- Impianto elettrico: non a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di qualità commerciale;
- Tutto l'immobile, presenta zoccoletto perimetrale in ceramica;
- L'immobile presenta altezza interna utile pari a m. 2,90 (piano terra e porzione di piano primo) e 1,80 m (porzione di piano primo);
- L'immobile presenta superficie commerciale pari a 76,00 mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA C.

L'immobile in esame in corso di ristrutturazione, come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto (**all. n. 20**), redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, si compone di tre ambienti.

Oltrepassando la porta d'ingresso (v. "*Documentazione Fotografica Immobile C*", **all. n. 21**, foto n. ri 1-2), prospiciente il camminamento in battuto cementizio posto ad una quota inferiore rispetto al piano di campagna, si perviene ad un vano sul quale attestano le porte di accesso agli altri ambienti.

Tutto l'immobile versa allo stato grezzo; pavimentazione in battuto cementizio e pareti non intonacate. L'immobile non presenta alcun impianto tecnologico realizzato (foto n.ri 3-6), ed ha un'altezza utile pari a 2,90 m.

La superficie commerciale risulta pari a 65,50 mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA D.

L'immobile in esame, come si evince dalla planimetria redatta dal

sottoscritto (**all. n. 22**), redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, si compone di un ambiente pari a due vani, disimpegno e tre vani.

Oltrepassando la porta d'ingresso (v. "*Documentazione Fotografica Immobile D*", **all. n. 23**, foto n. ri 2), prospiciente un camminamento in battuto cementizio posto ad una quota inferiore rispetto al piano di campagna, si perviene al salone, ove attesta lo porta di accesso al disimpegno dal quale è possibile pervenire ai rimanenti ambienti.

Tutto l'immobile versa allo stato grezzo; pavimentazione in battuto cementizio e pareti non intonacate. L'immobile non presenta alcun impianto tecnologico realizzato (foto n.ri 1, 3-5) ed ha un'altezza utile pari a 2,90 m.

La superficie commerciale risulta pari a 55,00 mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA E.

L'immobile in esame, come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto (**all. n. 24**), redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, si compone di tre ambienti.

Il bene risulta essere stato realizzato mediante la chiusura con tompagnature in muratura di un portico aperto su tre lati, così come si evince dalla documentazione edilizia rilasciata dall'uffici della R.E.P.

Oltrepassando la porta d'ingresso (v. "*Documentazione Fotografica Immobile E*", **all. n. 25**, foto n. ri 1-2), posta sul retroprospetto del fabbricato, al piano di campagna, si perviene ad uno degli ambienti ove

attesta la porta di accesso ad un disimpegno dal quale si perviene ai rimanenti ambienti (foto n. ri 4-6 e 9).

Nel vano di accesso, trovansi ubicate alcune strutture murarie da utilizzare, successivamente, quale cucina in muratura.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimentazione con mattoni in ceramica (foto n. ri 1-2);
- Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti dell'immobile risultano traversate ma mancanti dell'ultimo strato di intonaco (foto 1-6).
- Infissi esterni: costituiti in legno e vetri con scuretti in legno (foto n. 1 e 4);
- Infissi interni: assenti;
- Impianto elettrico: l'immobile presenta predisposizione per l'impianto in oggetto (tracce e cassette a muro per interruttori e prese) ma i frutti risultano mancanti;
- L'immobile presenta altezza interna utile pari a m. 3,10 al colmo e 1,80 m alla linea di gronda;
- L'immobile presenta superficie commerciale pari a 65,00 mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA F

L'immobile in oggetto, come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto (**all. n. 26**), redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, si compone di salone, pari a due vani, con angolo cottura,

due ambienti, disimpegno, ripostiglio e due w.c.

L'accesso al bene, sito al piano terra, avviene attraverso un terrazzo coperto, raggiungibile mediante una scala in muratura con pedate in cotto, che si diparte dal prospetto Nord, posta al piano di campagna (v. "Documentazione fotografica immobile F", **all. n. 27**, foto n.ri 1-4).

Oltrepassato il portone di accesso (foto n. 16) di perviene al salone, dal quale di diparte un disimpegno su cui attestano le porte di accesso ai rimanenti vani, al ripostiglio ed ad uno dei w.c. (foto n. ri 5-8 e 10-13); il secondo è raggiungibile da uno dei vani (foto n. 14)

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimentazione con mattoni in ceramica (foto n. ri 9-14);
- Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti dell'immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, (foto n. 5-6 e 12).
- Infissi esterni: costituiti in legno e vetri con scuretti in legno anch'essi;
- Infissi interni: in legno versanti in buone condizioni di conservazione e manutenzione (foto n. 5-7);
- w.c. bagno: provvisto di n. 4 pezzi sanitari, lavabo, vaso, bidet, e vasca, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate per quasi tutta la loro altezza. (foto n. 11);
- w.c.: provvisto di n. 3 pezzi sanitari, lavabo, vaso e bidet, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate per quasi tutta la loro altezza. (foto n. 14);

- Impianto elettrico: non a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di qualità commerciale (foto n. 15);
- Tutto l'immobile, presenta zoccoletto perimetrale in ceramica (foto n. 13);
- L'immobile presenta altezza interna utile pari a m. 2,90;
- L'immobile presenta superficie commerciale pari a 120,00 mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA G

L'immobile in oggetto, come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto (**all. n. 28**), redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, si compone di salone, pari a due vani, un piccolo angolo cottura, tre ambienti, disimpegno, ripostiglio ed un w.c.

L'accesso al bene, posto al piano terra, avviene attraverso un terrazzo coperto, raggiungibile mediante una scala in muratura, che si diparte dal prospetto Sud, posta al piano di campagna (v. "Documentazione fotografica immobile G", **all. n. 29**, foto n.ri 1-3).

Oltrepassato il portone di accesso di perviene al salone, dal quale di diparte un disimpegno su cui attestano le porte di accesso ai rimanenti vani, al ripostiglio ed al w.c. (foto n. ri 4-11).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimentazione con mattoni in ceramica (foto n. ri 4-6 e 12);
- Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti dell'immobile

risultano intonacate e tinteggiate, (foto 4-6).

- Infissi esterni: costituiti in legno e vetri con scuretti in legno anch'essi (foto n. 6);
- Infissi interni: in legno versanti in buone condizioni di conservazione e manutenzione (foto n. 5, 7-8);
- w.c. bagno: provvisto di n. 4 pezzi sanitari, lavabo, vaso, bidet, e vasca, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate quasi per tutta la loro altezza. (foto n. 8 e 13);
- Impianto elettrico: non a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti, alcuni mancanti, di qualità commerciale;
- Tutto l'immobile, presenta zoccoletto perimetrale in ceramica;
- L'immobile presenta altezza interna utile pari a m. 2,90;
- L'immobile presenta superficie commerciale pari a 105,00 mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA H

L'immobile in oggetto, come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto (**all. n. 30**), redazione resasi necessaria visto il mancato rinvenimento da parte dello scrivente del supporto planimetrico catastale, si compone di un grande salone, cucina, tre ambienti, disimpegno, ripostiglio ed due w.c.

L'accesso al bene, posto al piano primo, avviene attraverso un terrazzo coperto, raggiungibile mediante una scala in muratura, che si diparte dal prospetto principale, posta al piano di campagna (v. "Documentazione fotografica immobile H", **all. n. 31**, foto n.ri 1 - 13).

Oltrepassato il portone di accesso, si perviene al salone (foto n.ri 14-

16) dalle aperture del quale è possibile raggiungere il disimpegno ad "L" su cui attestano le porte di accesso a tutti i vani, alla cucina ed ad uno dei w.c.; il secondo è raggiungibile da uno dei vani (foto n.ri 17-21 e 23-30).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimentazione con mattoni in ceramica (foto n. ri 22 e 34);
- Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti dell'immobile risultano intonacate e tinteggiate, (foto n. ri 14-16) la cucina presenta pareti piastrellate quasi per tutta la loro altezza (foto n. ri 35);
- Infissi esterni: costituiti in legno e vetri con scuretti in legno (foto n. 20, 24, 27 e 32);
- Infissi interni: in legno versanti in buone condizioni di conservazione e manutenzione (foto n. 34, 36);
- w.c. bagno: provvisto di n. 4 pezzi sanitari, lavabo, vaso, bidet, e vasca, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate per quasi tutta la loro altezza (foto n. ri 31-32);
- w.c.: provvisto di n. 2 pezzi sanitari, lavabo e vaso, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate quasi per tutta la loro altezza (foto n. ri 33);
- Impianto elettrico: non a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di qualità commerciale (foto n. ri 33);

- Tutto l'immobile, presenta zoccoletto perimetrale in ceramica (foto n. ri 36);
- L'immobile presenta altezza interna utile pari a m. 2,90 (alcuni ambienti presentano porzioni ad una quota inferiore pari a m 2,10);
- L'immobile presenta superficie commerciale pari a 200,00 mq.

5.A.6 SUPERFICIE COMPLESSIVA

Il fabbricato in oggetto presenta una superficie commerciale utile complessiva pari a **850,00 mq**

5.A.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di compravendita (con il quale i Sig.ri ed altri soggetti, nelle quote di pertinenza meglio rappresentate nel paragrafo relativo alla titolarità dell'immobile in oggetto) si evince che in data 29.12.1978 era stata rilasciata dal Comune di Palermo una concessione edilizia (la n.ro 3174) per la costruzione di una "...*casa unifamiliare su pilastri...*" (**all. n. 32**).

Dalla visione della documentazione rinvenuta presso la R.E.P. e precisamente dai progetti edilizi approvati, si evince che il fabbricato ove ricadono le unità immobiliari sopra descritte, risulta essere stato realizzato non in conformità con i progetti edilizi a suo tempo presentati ed approvati (**all. n. 33**).

Presso gli uffici preposti lo scrivente ha rinvenuto tre domande per la concessione edilizia in sanatoria ed in particolare:

- La pratica di sanatoria n. 0620004305 del 12.05.1987 a nome di

- La pratica di sanatoria n. 0651877301 del 12.05.1987 a nome di

- La pratica di sanatoria n. 0651877509 del 12.05.1987 a nome di

Dalla visione dello stato dei luoghi e dallo studio dei progetti edilizi allegati alle succitate istanze (aventi i prot.lli n. 8852 del 12.05.1987, n. 8852/A del 12.05.1987 e 8852/B del 12.05.1987) si evince che dal punto di vista delle sagome esterne e delle volumetrie, con eccezione della realizzazione di una nuova unità immobiliare nel retroprospetto (di cui si dirà in seguito) l'odierna morfologia del fabbricato è la medesima di quella per la quale risultano essere state presentate istanze di concessione edilizia in sanatoria (**all. n. 37**).

Ferme restando le sagome esterne, lo scrivente ha rinvenuto anche delle difformità rispetto agli elaborati progettuali relativi alle domanda di concessione edilizia in sanatoria.

In particolare le difformità consistono:

- nella realizzazione di un corpo di fabbrica con tompagnature in muratura in luogo di un portico aperto su tre lati;
- in diverse distribuzioni degli spazi interni di alcune unità immobiliari;
- nel frazionamento di alcune porzioni dell'intero fabbricato e nella formazione di nuove unità immobiliari;
- nella variazione di alcuni prospetti a causa dell'apertura di porte e finestre, funzionali alla creazione dell'indipendenza

di accesso alle singole unità immobiliari.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare posta sul retroprospetto lo scrivente rappresenta che nel progetto allegato alla pratica di sanatoria in tale zona era prevista la realizzazione di un portico con copertura ad una falda inclinata, sorretto da pilastratura e travi in calcestruzzo armato. Sui luoghi lo scrivente ha rinvenuto un'unità immobiliare costituita mediante la realizzazione di tompagni in muratura (**all. n. 37**).

Per completezza si riportano, in **alligato n. 38** documenti, rilasciati dalla R.E.P. del Comune di Palermo, inerenti alle sanatorie edilizie relative all'immobile in oggetto.

Per quanto esposto in precedenza, prima di entrare nel merito della valutazione dell'immobile occorre effettuare opportune precisazioni in merito agli abusi effettuati e non sanati succitati.

Per tutte le tipologie di abuso summenzionate si farà riferimento alla legge riguardante la "*Materia del controllo dell'attività urbanistica-edilizia, delle sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive*". Tale legge è la L.R. n. 37/85 che recepisce e modifica in parte la legge nazionale n. 47/85 ed è articolata, come la legge 47, in n. 4 Capi.

L'art. 40 della Legge 47/85, "mancata presentazione dell'istanza" così come modificato dalla Legge 13.03.1988 n. 68, detta in tal senso:

"Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I. Le stesse

sanzioni si applicano se, presentata la domanda non viene effettuata l'oblazione dovuta".

Inoltre il medesimo articolo al comma sesto così recita:

"*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*"

Relativamente ai termini l'art. 32 della legge 24.11.2003 n. 326 relativo alla definizione agevolata delle violazioni edilizie, il comma 25 così recita:

"*Le disposizioni di cui al capi IV e V della legge 28/02/85 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate ne termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta*":

Trattandosi quindi di una procedura esecutiva immobiliare, come nel caso in ispecie, ai sensi del comma sesto dell'art. 40

della legge 47/85, così come modificato dalla legge 13.03.88 n. 68, dall'art. 39 della legge 23/12/94 n.724 e dall'art. 32 della legge 28/11/03 n. 326, per l'immobile, nell'ipotesi in cui rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47/85, può essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 24/11/2003 n. 326, ossia al 24/11/2003 e che le opere abusive risultino ultimate entro il 31/03/2003.

Pertanto, chi acquista può inoltrare la pratica di sanatoria edilizia se le ragioni di credito sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 326/03.

B.

DATI E DESCRIZIONI DEL FABBRICATO OVE RICADE IL BENE ACQUISITO ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

5.B.1. Descrizione

C.

6. - VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

6.1 PREMESSA

Il valore commerciale dei beni sarà ottenuto come differenza tra il valore di mercato dei beni testé descritti, determinato adottando il metodo sintetico-comparativo, e i costi derivanti dall'applicazione, se necessaria, della normativa inerente la sanatoria edilizia nonché le spese tecniche per l'istruttoria delle pratica di sanatoria presso gli uffici competenti e quant'altro necessario per la regolarizzazione delle pratiche catastali e degli oneri di urbanizzazione.

Il metodo comunemente detto "sintetico – comparativo", consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti

ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Per quanto concerne il terreno in oggetto per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, la tipologia di coltivazione e la giacitura; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale per quanto concerne gli appartamenti e l'ettaro di superficie per i terreni.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sulla personale conoscenza del mercato immobile da dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari [Nomisma, Consulente Immobiliare, O.V.I., il Sole 24 Ore].

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, condotti altresì in collaborazione con agenzie locali, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €./mq. relative alle unità immobiliari consimili a quelle in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricadono i beni in oggetto, alla data odierna, oscilla tra € **1.640,00/mq.** e € **2.180,00/mq.** (**all. n. 48**) per quanto concerne il fabbricato sito in Palermo Via Vitaliano Brancati,

6.2 - <u>VALORE DEL FABBRICATO OVE RICADONO OTTO UNITÀ IMMOBILIARI, INSISTENTE SUL TERRENO, IN PALERMO, TOMMASO NATALE, CONTRADA CARDILLO, GIÀ ISCRITTO AL CATASTO TERRENI AL FG. 15 P.LLA 645 ESTESO MQ 2.155,00</u>

In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile in questione (quali ubicazione, servizi, infrastrutture etc...), bisogna ricordare che esso è ubicato, come già detto, in Via Vitaliano Brancati, zona periferica del tessuto urbanistico cittadino.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche dell'immobile il sottoscritto può affermare che sono di un buon livello e che il bene

versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione per quanto concerne porzioni di esso ed in pessime altre (le porzioni al grezzo).

Nella valutazione, occorre comunque considerare il fatto che non è stato realizzato l'impianto di riscaldamento sia autonomo che centralizzato, e che l'immobile necessita di interventi per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla prescritta L. 46/90 e s.m.i.

Il sottoscritto, sulla scorta del sopralluogo effettuato, di quanto già esposto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche non solo dell'immobile ma dell'intero complesso edilizio, ritiene equo considerare come valore unitario di mercato della zona **€. 1.800,00/mq.**

6.2.1 VALORE VENALE DEL FABBRICATO OVE RICADONO OTTO UNITÀ IMMOBILIARI, INSISTENTE SUL TERRENO, IN PALERMO, TOMMASO NATALE, CONTRADA CARDILLO, GIÀ ISCRITTO AL CATASTO TERRENI AL FG. 15 P.LLA 645 ESTESO MQ 2.155,00

Alla luce di quanto sopra rappresentato si avrà:

Superficie commerciale dell'immobile = mq **850,00.**

Prezzo unitario = €/mq. 1.800,00

E quindi:

V_V= **850,00 x 1.800,00 = € 1.530.000,00.**

A tale cifra testé determinata occorrerà detrarre la somma che un eventuale compratore dovrà affrontare per:

- il completamento delle porzioni dell'immobile versanti ancora allo stato "*grezzo*";
- la presentazione delle domande riguardanti il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, a causa degli abusi edilizi

presenti nell'immobile in questione.

Per quanto concerne i primi esborsi lo scrivente, sulla scorta di calcoli effettuati su fogli separati, ritiene equo applicare una percentuale di svalutazione del bene immobile pari al 30%.

Si avrà, quindi:

V_V= **1.530.000,00 x 0,7 = € 1.071.000,00.**

6.2.2 DETERMINAZIONE DEI COSTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DELLA L. N. 326/2003

6.2.2.A. Tipologie di abuso previste dalla legge 326/03.

Le tipologie di abuso previste dalla legge 326/03 e le misure delle rispettive oblazioni previste sono riportate in **allegato 50**.

Per quanto attiene gli oneri concessori la legge prevede un anticipo oneri concessori da versare nelle casse comunali secondo il seguente schema:

N	Numero abitanti	Nuove costruzioni e ampliamenti €/mq	Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso €/mq
1	Fino a 10 mila	38,00	18,00
2	Da 10.001 a 100 mila	55,00	27,00
3	Da 100,001 a 300 mila	71,00	36,00
4	Oltre 300 mila	89,00	45,00

6.2.2.B - Computo delle superfici in sanatoria

Per il computo delle superfici oggetto di sanatoria edilizia la nuova legge sul condono edilizio si riallaccia a quanto già stabilito dall'art. 51

del legge 47/85. In altri termini per la definizione delle superfici si fa riferimento a quanto indicato negli articoli 2 e 3 del D.M. 10 maggio 1977, secondo il quale la superficie complessiva (superficie a cui vanno imputati i costi di sanatoria edilizia riportati nelle tabelle di cui sopra) è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (**Su**) e dal 60 % del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (**Snr**), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Per servizi ed accessori si intende:

1. cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
2. autorimesse singole o collettive;
3. androni di ingresso e porticati liberi;
4. logge e balconi.

Le tipologie di superfici sopra considerate si riferiscono ad immobili residenziali ma la medesima classificazione può essere applicata anche per gli immobili destinati ad uso non abitativo. Infatti nel modello delle istruzioni ministeriali per la compilazione della domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85, viene precisato che "le superfici delle opere oggetto di sanatoria ad uso non residenziale sono computati in conformità agli stessi parametri di cui agli articoli 2 e 3 del D.M. 10 maggio 1977, sostituendo in ogni caso alle definizioni ivi contenute quelle di superficie utili e di superfici a servizi ed accessori necessari all'espletamento della attività considerata secondo le vigenti normative."

Nel caso di immobili non residenziali quindi le superfici destinate a servizi ed accessori vanno ricercate tra quelle indicate nelle more vigenti, come superfici necessarie all'espletamento dell' attività a cui è destinato l'immobile.

Vi possono quindi essere alcune aree che nonostante siano a servizio dell'attività principale non rientrano tra quelle previste delle norme vigenti come "necessarie all'espletamento dell'attività" e quindi non vanno computate ai fini del calcolo delle superfici da imputare alla sanatoria edilizia.

6.2.2.C. - <u>Tipologie di abuso dell'immobile</u>

Gli abusi riscontrati nell'immobile in esame, gli abusi perpetrati sanabili ai sensi dell'art. 32 della L. n. 326/2003, risultano ricadere nella seguenti tipologie:

A. **tipologia 1** (realizzazione di un corpo di fabbrica con tompagnature in muratura in luogo di un portico aperto su tre lati);
B. **tipologia 3** (frazionamento di alcune porzioni dell'intero fabbricato e nella formazione di nuove unità immobiliari)
C. **tipologia 6** (ridistribuzione degli spazi interni a mezzo demolizione e ricostruzione di tramezzi);
D. **tipologia 6** (variazione di due prospetti a causa dell'apertura di porte e finestre, funzionali alla creazione dell'indipendenza di accesso alle singole unità immobiliari).

Da conteggi effettuati in fogli separati le superfici da sanare risultano essere pari a **mq. 65,00** e **mq 390,00** rispettivamente per il punto

contraddistinto dalla lettera A) e per quello contraddistinto dalla lettera B).

6.2.2.D. - <u>Calcolo delle oblazioni</u>

- In merito alla Tipologia 1 (punto A)

  - Superficie abuso edilizio : mq 65,00
  - Misura dell'oblazione : €/mq 100,00

Oblazione: mq. 65,00 x €/mq. 100,00 = **€ 6.500,00**

- In merito alla Tipologia 1 (punto B)

  - Superficie abuso edilizio : mq 390,00
  - Misura dell'oblazione : €/mq 60,00

Oblazione: mq. 390,00 x €/mq. 100,00 = **€ 23.400,00**

- In merito alla Tipologia 6

Oblazione: **€ 1.548,00**

Totale Oblazioni € 31.448,00

6.2.2.E. - <u>Calcolo oneri concessori</u>

- In merito alla Tipologia 1 (punto A)

  - Superficie abuso edilizio : mq 65,00
  - Anticipo Oneri concessori : €/mq 89,00

Anticipo Oneri Conc. = mq. 65,00 x €/mq 89,00 €/mq. = **€ 5.785,00**

- In merito alla Tipologia 1 (punto B)

  - Superficie abuso edilizio : mq 390,00
  - Anticipo Oneri concessori : €/mq 89,00

Anticipo Oneri Conc. = mq. 6,00 x €/mq 89,00 €/mq. = **<u>€ 34.710,00</u>**

Totale Oneri Conc € 40.495,00

6.2.2.F - <u>Determinazione dei costi per l'istruttoria delle pratiche di</u>

sanatoria presso gli uffici competenti

Le spese tecniche per l'istruzione delle pratiche di sanatoria, riguardano:

- la presentazione di elaborati grafici riguardanti lo stato di fatto e lo stato originario;
- la redazione di certificazione di idoneità statica;
- la redazione della perizia giurata vertente sulle opere edilizie effettuate.

Da conteggi effettuati in fogli separati, le spese sarebbero pari a € **7.500,00** circa.

6.2.3. - VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore dell'immobile determinato con il metodo "sintetico comparativo" (V_V)	€	1.071.000,00
a cui occorre detrarre		
- I costi derivanti dall'applicazione dell'art. 32 della L. n. 326/2003		
• oblazioni	€	31.448,00
• anticipi oneri concessori	€	40.495,00
- I costi per l'istruttoria delle pratiche di sanatoria	€	7.500,00
Totale	€	**991.557,00**

Occorre considerare, però, che la i Sigg.

sono proprietari di una quota indivisa dell' usufrutto e della nuda proprietà, rispettivamente, del bene in questione ciò rappresenta

una limitazione al godimento del bene stesso da parte di chi lo acquista, considerato che l'acquirente non verrebbe ad averne la piena disponibilità, anche in caso di decesso di uno dei soggetti succitati, con conseguente riunione della nuda proprietà all'usufrutto.

Gli immobili oggetto di quota indivisa, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della *disponibilità*, che restringe la cerchia della domanda.

La quantificazione del valore di un immobile nel caso in cui lo stesso faccia parte di una proprietà indivisa, come nel caso in esame, rappresenta uno dei casi in cui risulta indispensabile applicare dei coefficienti di differenziazione o meglio dei coefficienti di riduzione.

I coefficienti altro non sono che dei numeri moltiplicatori i quali permettono di correggere, anche nel caso di stima di un immobile, i valori medi di mercato al fine di ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si differenziano dall'ordinario, ricadendo nel particolare e nell'atipicità.

Il sottoscritto ritiene quindi equo l'applicazione di un coefficiente di svalutazione dell'immobile pari al 10% del valore di mercato dell'immobile stesso che tenga conto delle particolari situazioni del bene occupato da terzi ed in quota indivisa.

Il valore di tale coefficiente è strettamente legato a dei fattori oggettivi, tra cui l'impossibilità di divisione del bene stesso e la conseguenziale limitazione della non fruibilità dell'immobile da parte dell'acquirente essendo per l'appunto titolare di una proprietà indivisa.

Tali motivazioni chiaramente sono alla base del deprezzamento

applicato al valore dell'immobile.

Di conseguenza si avrà:

- Valore di mercato dell'immobile: €. 991.557,00;

- Coefficiente di svalutazione dell'immobile: 10%

- Valore dell'immobile svalutato

€. 991.557,00 x 0,9 = **€. 892.401,30.**

Il sottoscritto, così come prevede il mandato affidatogli, dovrà effettuare per l'immobile in questione la stima della nuda proprietà e dell'usufrutto, rispetto a due soggetti di età diversa, con conseguente aspettativa di vita differente.

Si riporta di seguito il procedimento adottato per il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà dei soggetti.

6.2.4 CALCOLO DELLA QUOTA PARI AD 1/3 DELLA NUDA PROPRIETÀ DI

Determinazione del valore dell'usufrutto

Calcolo del valore della nuda proprietà

Calcolo del valore della quota della nuda proprietà acquisita all'attivo fallimentare

6.2.5 CALCOLO DELLA QUOTA PARI AD 1/2 DELL'USUFRUTTO DI

Calcolo del reddito netto degli immobili

Passando quindi all'applicazione della formula, sulla base del valore commerciale precedentemente determinato (€.892.401,30), e del valore del saggio di capitalizzazione precedentemente determinato, si ha:

Calcolo del valore della quota dell'usufrutto acquisita all'attivo fallimentare

6.3 - VALORE DELL'APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA

6.4 - VALORE DEL TERRENO SITO IN TERRASIN (PA) C.DA

7. - SCHEDA RIASSUNTIVA

I beni oggetto della presente relazione di consulenza sono si seguito riportati

Immobili in testa a

-

- Quota pari ad 1/3 della nuda proprietà di un terreno con sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso Natale, Contrada Cardillo, iscritto al Catasto Terreni al foglio 15 p.lla 645 ex 10/E. Nel fabbricato in oggetto, formante un lotto unico per la vendita per i motivi meglio esposti nei precedenti capitoli, ricadono otto immobiliari dislocate come segue: quattro al piano seminterrato e pozione di una quinta, due unità, a la restante parte dell'immobile succitato, al piano terra; una al piano primo. Il terreno, ove ricade il fabbricato, confina a Nord, a Sud ed a Ovest con altra ditta, ad Est con Via Vitaliano Brancati. **Per il fabbricato in oggetto**

risultano presentate n. 3 istanze di sanatoria, ancora non esitate da parte degli uffici preposti. L'intero fabbricato presenta, inoltre, abusi edilizi sanabili ai sensi dell'art. 32 della L. 326/03. Superficie commerciale 850,00 mq.

- **Valore comm. del fabbricato : € 1.071.000,00**
- **Valore della quota di nuda proprietà acquisita all'attivo fallimentare: € 157.813,00**

Immobili in testa a

- Quota pari ad 1/2 dell'usufrutto di un terreno con sovrastante fabbricato, in Palermo, Tommaso Natale, Contrada Cardillo, inscritto al Catasto Terreni al foglio 15 p.lla 645 ex 10/E. Nel fabbricato in oggetto, formante un lotto unico per la vendita per i motivi meglio esposti nei precedenti capitoli, ricadono otto immobiliari dislocate come segue: quattro al piano seminterrato e pozione di una quinta, due unità, a la restante parte dell'immobile succitato, al piano terra; una al piano primo. Il terreno, ove ricade il fabbricato, confina a Nord, a Sud ed a Ovest con altra ditta, ad Est con Via Vitaliano Brancati. **Per il fabbricato in oggetto risultano presentate n. 3 istanze di sanatoria, ancora non esitate da parte degli uffici preposti. L'intero fabbricato presenta, inoltre, abusi edilizi sanabili ai sensi dell'art. 32 della L. 326/03.** Superficie commerciale 850,00 mq.

  - **Valore comm. del fabbricato : € 1.071.000,00**
  - **Valore della quota di usufrutto acquisita all'attivo fallimentare: € 168.418,00**

Palermo, lì 15.05.2007 Ing. Mario D'Amore

Allegati:

1. Comunicazione di avvenuta nomina da parte del Curatore;
2. Nomina disposta dal S.G.D.;
3. Istanza datata 22.10.2005;
4. Visura storica immobile di Via Vitaliano Brancati;
5. Visura immobile di Via Vitaliano Brancati;
6. Planimetrie d'insieme redatte dallo scrivente;
7. Verbali di visita;
8. Lettera raccomandata A/R sopralluogo del 23.03.2006;
9. Istanza presentata presso la R.E.P. per le concessioni edilizie;
10. Istanza presentata presso la R.E.P. per le sanatorie;
11. Lettera raccomandata A/R sopralluogo del 30.05.2006;
12. Lettera raccomandata A/R sopralluogo del 22.11.2006;
13. Relazione notarile ipocatastale;
14. Atto di comprevandita immobile sito in Via Vitaliano Brancati;
15. Documentazione fotografica Via Brancati esterno;
16. Planimetria immobile "A";

17. Documentazione fotografica immobile "A";

18. Planimetria immobile "B";

19. Documentazione fotografica immobile "B";

20. Planimetria immobile "C";

21. Documentazione fotografica immobile "C";

22. Planimetria immobile "D";

23. Documentazione fotografica immobile "D";

24. Planimetria immobile "E";

25. Documentazione fotografica immobile "E";

26. Planimetria immobile "F";

27. Documentazione fotografica immobile "F";

28. Planimetria immobile "G";

29. Documentazione fotografica immobile "G";

30. Planimetria immobile "H";

31. Documentazione fotografica immobile "H";

32. Copia concessione edilizia n. 3174;

33. Progetti edilizi relativi alla concessione edilizia n. 3174;

34. La pratica di sanatoria n. 0620004305 del 12.05.1987 a nome

35. La pratica di sanatoria n. 0651877301 del 12.05.1987 a nome

36. La pratica di sanatoria n. 0651877509 del 12.05.1987 a nome

37. Elaborai grafici relativi alle istanze di sanatoria;