

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO n. 85/01 del 29/05/2001

--- Omissis ---

Giudice Delegato

Dott.ssa Raffaella Vacca

Curatore

Avv. Maurizio Fratantonio

RELAZIONE DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Roberta Tumbiolo

Giuramento e Deposito relazione di stima 23/05/2014

INDICE

| | |
|---|----------------|
| 1. PREMESSA | pag. 2 |
| 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SOPRALLUOGO..... | pag. 3 |
| 2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI | pag. 3 |
| 2.2 SOPRALLUOGO | pag. 4 |
| 3. SCOPO DELLA STIMA | pag. 4 |
| 4. DESCRIZIONE | pag. 4 |
| 4.1 STATO DI POSSESSO | pag. 4 |
| 4.2 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE | pag. 5 |
| 4.3 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI | pag. 5 |
| 4.4 DESCRIZIONE | pag. 6 |
| 4.5 ACCESSI, CONFINI E SERVITÙ | pag. 6 |
| 4.6 TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... | pag. 6 |
| 4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI | pag. 7 |
| 5. PROCESSO DI VALUTAZIONE | pag. 8 |
| 5.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE | pag. 8 |
| 5.2 METODOLOGIA UTILIZZATA PER LE SCELTE DEL VALORE R_v | pag. 10 |
| 5.3 ANALISI DEL MERCATO E POPOLAZIONE..... | pag. 11 |
| 5.4 SCELTE DELLE CARATTERISTICHEE IMMOBILIARI..... | pag. 11 |
| 5.5 TEST DI AMMISSIBILITÀ DEI <i>COMPARABLES</i> | pag. 12 |
| 5.6 COMPILAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI..... | pag. 13 |
| 5.7 STIMA DEI PREZZI MARGINALI..... | pag. 16 |
| 5.8 SINTESI VALUTATIVA (RECONCILIATION)..... | pag. 17 |
| 5.9 SCELTA DEL VALORE R_v RESIDENZIALE..... | pag. 17 |
| 5.10 SCELTA DEL VALORE R_v COMMERCIALE..... | pag. 17 |
| 5.11 VALUTAZIONE..... | pag. 17 |
| 6. CONCLUSIONI..... | pag. 19 |
| 7. INDICE DEGLI ALLEGATI..... | pag. 19 |

1. PREMESSA

Il curatore del fallimento 85/2001 Avv. Maurizio Fratantonio il 24/06/2013 presenta istanza di nomina di un Notaio per produrre relazione ipocatastale e di un Ctu per la stima del bene. Con provvedimento del 24/06/2013 il Giudice Dott.ssa Raffaella Vacca nomina la sottoscritta arch. Roberta Tumbiolo quale esperto per la determinazione del valore dei beni oggetto del Fallimento n. 85/2001 (del 29/05/2001). Il curatore invia e-mail per comunicare la nomina di Ctu alla scrivente il giorno 08/07/2013. Entrambi i documenti si trovano nell'allegato 1.

I nomi delle ditte e dei soggetti indicati in relazione con lettere dell'alfabeto si trovano nella legenda delle sigle nell'allegato 1.

Ai fini della stima e per deontologia professionale la sottoscritta ritiene necessario far luce sulle vicende che hanno condotto alla determinazione del valore del bene. Pertanto segue una cronologia di eventi, passaggi indispensabili per la valutazione del bene:

- **2 Ottobre 2013:** sopralluogo con immediato rilievo planimetrico e fotografico
- **10 Ottobre 2013:** richiesta di certificato di destinazione urbanistica e sua emissione Presso Gli Uffici del Comune di Partinico
- **22 Ottobre 2013:** richiesta all'Ufficio Tributi della determina dei valori venali delle aree edificabili in comune commercio
- **Ottobre 2013** visure necessarie all'indagine sul bene che hanno permesso di rilevare delle incongruenze
- **4 Novembre 2013:** richiesta certificati storici delle particelle del bene che hanno evidenziato la presenza del Demanio Dello Stato, apparentemente non deducibili dalle visure
- **13 Novembre 2013:** rilascio certificati storici
- **18 Novembre 2013:** richiesta preventivo di spesa per affrancazione e/o cancellazione di livello all'Agenzia del Demanio di Palermo senza la quale il bene sarebbe inalienabile
- **17 Dicembre 2013:** rilascio da parte dell'Agenzia del Demanio di documento di calcolo anticipato di spesa oneri di affrancazione di livello basato sul Certificato di destinazione Urbanistica
- **Gennaio 2014** ulteriori indagini conducono alla conclusione che il certificato di

destinazione urbanistica non è corretto

- **21 Gennaio 2014:** richiesta di nuovo certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio del Comune di Partinico
- **30 Gennaio 2014:** rilascio certificato di destinazione urbanistica nuovo
- **Febbraio 2014:** richiesta di nuova determina oneri per affrancazione di livello al Demanio dello Stato
- **5 Marzo 2014** rilascio da parte dell'Agenzia del Demanio di nuovo documento di calcolo anticipato di spesa oneri di affrancazione di livello basato sul nuovo Certificato di destinazione Urbanistica

Tale cronologia è supportata dalla documentazione presente nell'allegato 4.

Ciò premesso la scrivente ritiene inoltre opportuno che occorrerebbe **predisporre un riallineamento catastale**, al fine di evitare difficoltà dopo la vendita del bene richiedendo al Catasto una voltura sulla base della sentenza di revocatoria 617/2011 dei 12-03-2010 e 10-02-2011.

Per finire, in riferimento alla particella 812, di cui in relazione notarile del 27 settembre 2013 non risulta verificata la storia per il ventennio poiché non vi è nessun titolo a favore dei Sig.ri **C** al momento della stipula dell'atto del 6 novembre 1993 (rep. 12154 trascritto a Palermo il 6 novembre 1993 ai nn. 43643/32620), ad oggi potrebbe essere verificata poiché rientra nel ventennio già dalla data del 7 novembre 2013.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SOPRALLUOGO

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene, oggetto del fallimento, è un appezzamento di terreno di forma regolare pressoché rettangolare sito nel territorio del Comune di Partinico, in Contrada Turrisi costituito da sei particelle contigue identificate al N.C.T. con il foglio 58 :

| particella | superficie |
|------------|---------------------|
| 1388 | 33 mq (0,0033 ha) |
| 1390 | 3485 mq (0,3485 ha) |
| 1391 | 702 mq (0,0702 ha) |
| 1392 | 538 mq (0,0538 ha) |
| 1393 | 838 mq (0,0838 ha) |

Architetto Roberta Tumbiolo

via G. Giusti, 3 - 90144 Palermo

fax 091 7482287 - tel fax 091 6261008 cell 342 0129333

pec roberta.tumbiolo@archiworldpec.it - e-mail rtumbi@tin.it

cf TMBRRT77L45G273K - p.iva 05479700824

| | |
|---------------|--------------------------------|
| 812 | 159 mq (0,0159 ha) |
| totale | 5.755,00 mq (0,5755 ha) |

2.2 SOPRALLUOGO

In data 2 ottobre 2013 alle ore 18:00, previo avviso telefonico al curatore Avvocato Maurizio Fratantonio, la scrivente, con l'assistenza di un collaboratore, si è recata presso il terreno sito in Partinico, Contrada Turrisi corrispondente alle part.ile 1388, 1390, 1391, 1392, 1393, 812.

Sui luoghi non è stato possibile accedere alle particelle oggetto della presente relazione, poiché le stesse erano recintate con paletti in ferro infissi sul terreno, rete metallica e filo spinato, pertanto la sottoscritta per accedere al previsto sopralluogo ha dovuto chiedere permesso ai residenti dell'immobile adiacente (lato sud-est del terreno). Osservando dall'esterno si è potuta riscontrare la fusione fisica tra i lotti oggetto di fallimento e i lotti a cui afferiscono i lotti dei residenti succitati.

Per maggior comprensione dei luoghi gli inquilini dell'immobile a sud-est della proprietà accedono, senza limiti di recinzioni, ai lotti oggetto di fallimento.

La sottoscritta ha effettuato delle misure a campione e dei rilievi fotografici al fine verificare (all. 2) la corrispondenza con i dati e le mappe catastali (all. 3) dei terreni oggetto del fallimento.

3. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto del Fallimento n. 85/2001 (del 29/05/2001), costituiti da un lotto di terreno ubicato nel territorio di Partinico (Contrada Turrisi) identificato N.C.T. del Comune di Partinico con il fg.58 e le p.ile 1388, 1390, 1391, 1392, 1393, 812.

4. DESCRIZIONE

4.1 STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto alla società B dalla società A con atto di compravendita del 09/06/1999, stipulato dal notaio Andrea Sorrentino, rep. 50232/15810 registrato a Corleone il 28 Giugno 1999 al n. 335/1V e trascritto a Palermo il 2 Luglio 1999 ai nn. 25742/18407 (all.4). Il Tribunale di Palermo (con sentenza 617/2011 dei 12/03/2010 – 10/02/2011) ha dichiarato l'inefficienza del sopracitato atto di compravendita del 09/06/1999 in Notar Sorrentino repertorio 46759 in cui società A vendeva tutta la proprietà alla società B.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo risulta inoltre che tutte le particelle sopracitate sono intestate alla Società B (non è stato ancora volturata la sentenza all'Agenzia delle Entrate – Territorio) con il Demanio dello Stato concedente.

Alla luce di quanto sopra detto:

Ditta attualmente Intestataria al Nuovo Catasto Terreni:

- 1) Sig. B Enfiteuta 1/1¹
- 2) Demanio dello Stato Concedente 1/1

Ditta realmente Intestataria:

- 3) Sig. A Enfiteuta 1/1
- 4) Demanio dello Stato Concedente 1/1

4.2 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come sopra esposto, vista la presenza del Demanio su tutte e le particelle facenti parte del bene grazie ai certificati storici prodotti dal Catasto, affinché esso sia alienabile, occorre che l'acquirente paghi i costi di affrancazione del livello a favore del Demanio dello Stato e dei canoni livellari pregressi nei limiti della prescrizione quinquennale (vedi allegato 4):

- Affrancazione per le p.lle 1388, 1390, 1391, 1392, 1393, 812 = € **55.035,00**;
- Canoni livellari pregressi per p.lle 1388, 1390, 1391, 1392, 1393, 812 = € **18.345,00**.

4.3 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Tali informazioni sono desumibili dalla Relazione prodotta dal notaio Francesco Li Mandri di Palermo in data 27 Settembre 2013 nominato insieme alla scrivente il 24 Giugno 2013 (vedi allegato 1 per la nomina e allegato 4 per la relazione notarile)

¹ l' effettivo è intestatario è il sig. A poiché l'atto di compravendita del 09/06/1999 in Notar Sorrentino repertorio 46759 del notaio Sorrentino, in cui la ditta A vendeva alla ditta B, è stato reso nullo con sentenza 617/2011 dei 12/03/2010 – 10/02/2011 e non è stato ancora volturato all'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto)

4.4 DESCRIZIONE

Il terreno denominato ricade nel territorio del Comune di Partinico, nei pressi della Contrada Turrisi e risulta essere ubicato sulla strada Statale 186 in prossimità della rotonda con la Statale 113 in direzione dell'autostrada Palermo Mazara del Vallo come meglio evidenziato dall'aerofotogrammetria allegata (vedi allegato 4) . Il terreno è collocato nella zona sud- ovest del centro abitato e quindi in prossimità dell'ospedale civico nella zona di espansione del centro abitato.

Detto lotto ha forma per lo più regolare con una superficie di 5.755 mq. Alla data del sopralluogo il lotto di terreno si presentava chiuso da recinzioni rispetto la statale a nord est, rispetto la stradella interpodereale a nord-ovest (che risulta la particella 1391, parte del lotto). Rispetto alle particelle confinanti a sud-ovest è privo di recinzioni come si evince dal rilievo fotografico allegato (allegato 3).

4.5 ACCESSI, CONFINI E SERVITÙ

Il terreno oggetto della presente perizia di stima presenta accesso veicolare e pedonale da strada statale 186 sul confine nord-est del lotto come evidenziato dalla foto satellitare estrapolata dal sito internet (allegato 4) .

Sul lotto non sono presenti vincoli bensì per accedere al bene occorre farlo da un cancello automatico (di accesso alla part.1392) che costituisce unico accesso, e quindi servitù di passaggio, per la proprietà adiacente a sud-est del terreno (partt. 1300 e 1312).

4.6 TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è costituito dalle particelle di terreno 1388,1390,1391,1392, 1393, 812, oggetto del presente fallimento, site nei pressi della contrada Turrisi, ricadenti nel territorio del Comune di Partinico (Palermo).

Le particelle sono così identificate al N.C.T. del Comune di Partinico (visure e planimetrie in allegato 2):

| foglio | particella | Qualità - classe | superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 58 | 1388 | seminativo 2 | 0,0033 ha (838 mq) | € 0,16 | € 0,10 |
| 58 | 1390 | vigneto 2 | 0,3485 ha (3485 mq) | € 37,80 | € 9,00 |
| 58 | 1391 | vigneto 2 | 0,0702 ha (mq 702) | € 7,61 | € 1,81 |
| 58 | 1392 | uliveto 2 | 0,0538 ha (538 mq) | € 3,33 | € 3,06 |

Architetto Roberta Tumbiolo

via G. Giusti, 3 - 90144 Palermo

fax 091 7482287 - tel fax 091 6261008 cell 342 0129333

pec roberta.tumbiolo@archiworldpec.it - e-mail rtumbi@tin.it

cf TMBRRT77L45G273K - p.iva 05479700824

| | | | | | |
|----|------|-----------|--------------------|--------|--------|
| 58 | 1393 | uliveto 2 | 0,0838 ha (838 mq) | € 5,19 | € 4,76 |
| 58 | 812 | uliveto 2 | 0,0159 ha (159 mq) | € 0,99 | € 0,90 |

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto di terreno, in tutte le sue parti, come attestato dall'Ufficio Certificazioni Urbanistiche (vedi allegato 4)

“ricade all'interno del Piano di lottizzazione n.3 come indicato nella tav. 5.2 del PRG oggi decaduto per decorrenza dei termini di cui all'art. 14 della L.R. 71/78, secondo il P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con decreto n. 14 DRU del 16/11/2000, ricade in zona territoriale omogenea “DC1”, con destinazione d'uso commerciale, ricreativa e polifunzionale per il tempo libero come indicato al punto 4.1 dell'Articolo 16 delle norme di attuazione zone territoriali omogenee “dc1”.

Destinazione d'uso promiscua residenziale e commerciale.

Indice di densità edilizia fondiaria: 2,10 mc/mq

Lotto minimo mq 1000 – altezza massima: ml 8.

Distanze: Minima tra fabbricati-ml 10, minima dal confine - ml 5, minima dal ciglio stradale - secondo il disposto dell'art.9 del D.M. 1444/68 e successive modifiche e integrazioni - ml 12 qualora specificati nei grafici di progetto. L'attività dove mancano le opere di urbanizzazioni è subordinata ai piani particolareggiati o alle lottizzazioni convenzionate, lotto minimo mq 5000 di terreno.

Prescrizioni particolari:Rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie dell'area.

Per ogni insediamento il 10% della superficie territoriale (St) deve essere destinato a verde pubblico o a parcheggio.

I volumi destinati all'attività residenziale non possono essere superiori a 1/3 del volume consentito (...) Si precisa che le aree cedute al patrimonio comunale con la convenzione con delibera di servizio n° 73/92, sono e restano di proprietà comunale. (...)”²

² Testo citato dal documento di Certificazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Partinico presente in allegato 4

La sottoscritta ha acquisito preliminarmente, presso l'ufficio del N.C.E.U. Provinciale di Palermo, le visure delle particelle indicate negli atti nonché l'estratto di mappa delle particelle interessate (allegato 2).

5. PROCESSO DI VALUTAZIONE

5.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il quesito estimale su cui si basa la presente consulenza è quello di individuare quel particolare aspetto economico del bene oggetto di stima che comunemente nella dottrina e nella prassi estimativa s'identifica con il più probabile valore di mercato o valore venale in comune commercio, pertanto l'immobile è stato valutato considerando il mercato ordinario, rispondente alla domanda generica.

Il computo della superficie commerciale del prodotto finito e l'individuazione del più probabile valore unitario da applicare richiede la preliminare definizione delle tipologie edilizie insediabili in zone con destinazione DC1 "*destinazione d'uso promiscua residenziale e commerciale*" come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione di cui al PRG del Comune di Partinico .

Si ipotizza quindi di redigere un piano di lottizzazione per la realizzazione di manufatti destinati per 1/3 ad attività residenziale e per la restante parte ad attività per uso commerciale così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 4).

A tal fine si fa riferimento alla tipologia edilizia "residenziale e commerciale" insediabile nel lotto oggetto della presente relazione di stima.

Nel computo delle superfici commerciali del prodotto finito, l'interpiano scelto per la tipologia residenziale si fissa in m 3,00, mentre per la tipologia commerciale si fissa con un interpiano di m 4,00.

Da uno studio di fattibilità, visto l'indice di densità edilizia fondiaria pari a 2,1 mc/mq come riportato nelle N.T.A. e vista la dimensione del lotto pari a 5.755,00 mq si possono realizzare:

- Per attività commerciale mc 8.057,00 pari a **mq 2.014,25**;
- Per attività residenziale mc 4.028,50 pari a **mq 1.342,83**.

Si ipotizza di realizzare al piano terra attività commerciale e a primo piano 10 unità abitative.

Dal punto di vista estimativo è possibile determinare il più probabile valore delle aree edificabili con i seguenti due criteri:

- Criterio del *Valore di Mercato*;
- Criterio del *Valore di Trasformazione* (Residual Method).

Il primo dei due criteri si applica per situazione di mercato evidente, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi per beni analoghi, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili a quelle oggetto di stima.

Il secondo criterio si implementa mediante la ricerca dei valori di mercato, con riferimento all'epoca della stima, di fabbricati simili al prodotto edilizio realizzabile e ricavando il valore dell'area quale componente del processo di produzione edilizia.

Le ricerche di mercato non hanno fornito valori unitari di beni comparabili attendibili ai fini della stima.

Per quanto sopra esposto, si adotta il criterio del "Valore di trasformazione (Residual Method)", che è pari alla differenza, scontata all'attualità per il periodo intercorrente tra l'ipotetico acquisto dell'area e la vendita del prodotto finito (fabbricato), tra il valore di quest'ultimo e la somma complessiva dei costi (costo pieno) da sostenere per ottenerlo e del profitto lordo spettante all'imprenditore.

Il procedimento estimale "Highest and Best Use" si estrinseca nell'ipotizzare la tipologia di costruzione conforme allo strumento urbanistico, che possa garantire l'ordinario sfruttamento economico dell'area ed ipotizzando la permanenza delle condizioni di mercato, durante il periodo di trasformazione edilizia. In sostanza si determina il valore di mercato dei fabbricati ordinariamente realizzabili sulle singole aree, i costi necessari alla complessiva trasformazione ed il profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario "ovvero l'utilizzo tecnicamente realizzabile, legalmente ammissibile e finanziariamente sostenibile del bene in grado di determinare il più elevato valore"

Il procedimento si sintetizza nella seguente formula:

$$V_A = \frac{R_v - (C_c + C_a + O_f + P)}{(1+r)^n}$$

dove "V_A" è il valore dell'area, "R_v" rappresenta il valore del bene trasformato, "C_c" i costi della trasformazione (costi edilizi, progettazione, collaudi, ecc), "C_a" costi accessori per l'acquisizione dell'area, "O_f" gli oneri finanziari, "P" il profitto lordo dell'ipotetico promotore edilizio, "r" è il saggio di attualizzazione e "n" il tempo tra l'inizio dell'operazione di trasformazione e l'ipotetica vendita del prodotto finito.

Nel caso di specie si considerano i seguenti dati:

- tempo necessario alla trasformazione (intervallo di tempo fino alla realizzazione del corpo di fabbrica) anni 3 (in considerazione del fatto che la realizzazione dell'opera non consente la concessione edilizia di tipo diretto, ma deve essere sottoposta a preventiva approvazione del piano di lottizzazione;

- tasso finanziario pari al 4,5%

“<http://mutuonline.24oreborsaonline.ilsole24ore.com/guidastrumenti/osservatorio.asp>” composto da EURIRS più aliquota spread rappresentata dal guadagno dell'istituto di credito, (valutato sul rischio specifico dell'attività imprenditoriale sommata ai tassi di interesse) ;

-tasso di attualizzazione pari al 3,2% (rendimento btp ed altri similari);

- profitto imprenditoriale pari al 20 %.

Il costo unitario di costruzione, riferito alla tipologia edilizia realizzabile è stato ricavato sulla scorta di indagini di mercato e delle pubblicazioni del settore (prezzi tipologie edilizie edizioni DEI)

$C_c = \text{€ } 330,00$ al mq per la tipologia edilizia commerciale e $\text{€ } 700,00$ al mq per la tipologia edilizia residenziale.

Il valore R_v è stato determinato sulla scorta delle indagini di mercato, con riferimento all'epoca della stima, svolte sul mercato elettronico implementate con indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Per la determinazione del suddetto valore vedi paragrafo successivo.

5.2 METODOLOGIA UTILIZZATA PER LE SCELTE DEL VALORE (R_v)

Nel caso di specie nell'ambito della scelta dei procedimenti comparativi si è scelto di utilizzare l'M.C.A.” (Market Comparison Approach), che consiste in un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi, ciascuno legato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il M.C.A. prevede le seguenti fasi:

a) Analisi del mercato: rilevazione di un adeguata disponibilità di dati economici ossia di un campione di dati strettamente omogenei e quanto più possibili concreti ed attendibili per lo stesso segmento di mercato;

b) Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparason): generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (subject), nel caso di specie non avendo trovato riferimento a prezzi

storici, cioè a compravendite, si fa riferimento alle offerte per gli stessi segmenti di mercato, opportunamente ridotti di una percentuale che tiene conto della contrattazione che si concretizza sul mercato;

- c) Test di ammissibilità dei comparables: si intende il processo logico matematico di verifica della comparabilità dei dati immessi rispetto al subject e la loro sufficiente omogeneità;
- d) Compilazione della tabella dei dati (sales summary grid): immissione valori e punteggi assegnati per ogni comparables e per ogni caratteristica intrinseca prescelta
- e) Stima dei prezzi marginali (adjustments) delle caratteristiche dei comparables ammissibili: con i prezzi marginali si eseguono gli aggiustamenti dei prezzi di mercato dei beni simili che vengono, per così dire, “normalizzati” nella “tabella dati”. L’aggiustamento si ottiene moltiplicando la variazione della caratteristica per il relativo prezzo marginale;
- f) Determinazione della tabella di valutazione (sales adjustments grid): la stima si estrinseca confrontando i prezzi marginali dei valori di mercato dei comparables “normalizzati”, implementati dal calcolo del valore medio corretto, valutato sullo scostamento percentuale dei singoli valori corretti, dal valore medio, unitamente ai comparables che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 10%. La determinazione del valore del subject si concretizza nei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili;
- g) Sintesi valutativa (reconciliation): consiste nel verificare la presenza di prezzi corretti divergenti, in questo caso si impone una retroazione metodologica riconducendolo direttamente alla composizione degli immobili e alla veridicità dei dati economici rilevati.

5.3 ANALISI DEL MERCATO E POPOLAZIONE³

Dalle ricerche di mercato svolte presso il mercato elettronico si sono acquisite, le notizie relative ad offerte per immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche simili a quello in oggetto (subject). Si riportano, di seguito, le notizie relative a quanto rilevato, riferiti alle offerte di vendita di immobili compresi nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche nel periodo del secondo semestre 2012.

5.4 SCELTE DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI - ELEMENTS OF COMPARASON

Dalla rilevazione sul mercato elettronico sono stati identificati cinque immobili per la residenza e tre immobili per il locale commerciale entrambi oggetto di comparazione ed aventi caratteristiche similari

³ Intesa in termini matematico statistici della rilevazione del campione.

a quelli oggetto di stima (subject). Nell'allegato 1 si riportano gli elementi essenziali caratteristici dei *comparable* unitamente a quelli oggetto di stima ovvero dei subject.

5.5 TEST DI AMMISSIBILITÀ DEI COMPARABLES

“Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e, quindi, anche dell’MCA è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello oggetto di stima”⁴, di cui siano noti i relativi prezzi di compravendita l’epoca in cui sono compravenduti, che l’intervallo di tempo sia prossimo alla data di stima, che siano appartenenti alla stessa zona di mercato e che appartengono alla stessa classe di superficie.

Posto che i beni comparabili sul mercato sono eterogenei tra di loro, si cercherà di giungere ad un campione omogeneo e significativo che abbia le caratteristiche previste per applicare l’MCA, pertanto si rende necessario *filtrare il campione selezionato rispetto alle caratteristiche rappresentate dalla natura del dato (offerta), epoca del dato, localizzazione urbana generale e classe di consistenza* (intese come superfici commerciali calcolate ai sensi del DPR 138/98), *al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento*; inoltre bisogna tener conto delle espressioni del mercato in termini di classi di superficie che esprimono valori inversamente proporzionali all’aumentare della superficie. Per quanto riguarda la natura del dato, trattandosi però di offerta e quindi soggetta a contrattazione si riduce il valore unitario medio tra il 5% ed il 10% detrazione percentuale che normalmente si concretizza sul mercato.

Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si farà riferimento ai valori medi dell’intervallo delle quotazioni OMI (min e max) pubblicate dall’ Agenzia del Territorio per la tipologia considerata.

Per omogeneizzare i dati relativi ai *comparables* rispetto a quelli del subject si procederà nella seguente maniera:

- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell’immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell’immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l’immobile di confronto.

Relativamente alla caratteristica classe di consistenza si procede alla correzione di ciascun prezzo in ragione della seguente formula:

⁴ Dal libro Manuale operativo della stime immobiliari ED. FrancoAngeli

$$\Delta O_{Cx} = O \times (\Omega - 1) = O \times \left(\frac{\Omega_s}{\Omega_{cx}} - 1 \right)$$

In cui:

Ω_s = coefficiente di consistenza del subject

Ω_{cx} = coefficiente di consistenza di ciascun *comparable*

Risolvendo l'equazione per ciascun *comparable* si ottiene un valore del prezzo offerto "normalizzato" da poter confrontare con il subject; questo valore ai fini dell'attendibilità si è posto pari all'intervallo OMI⁵ pubblicato dall'Agenzia del Territorio della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

Lo stato conservativo prevalente nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI può variare tra ottimo, normale e scadente. I valori limite dell'intervallo OMI fanno riferimento ad uno stato conservativo "normale", pertanto i valori dei *comparables* dovranno subire un incremento o un decremento del valore in funzione dello stato conservativo in cui si trovano.

I *comparables* che superano il test di ammissibilità potranno essere utilizzati come riferimento nelle successive operazioni di stima.

5.6 COMPILAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)

Nella compilazione della tabella dei dati devono essere inseriti sia i dati dei *comparable* che quelli del subject e dovranno essere inseriti sia i valori che riguardano le caratteristiche quantitative che quelle qualitative.

Tra le caratteristiche quantitative troviamo per esempio i mq di superficie ragguagliata, mentre tra caratteristiche qualitative si può inserire per esempio lo stato manutentivo dell'unità immobiliare.

Per ogni caratteristica qualitativa si assegnerà un punteggio pari a 0,1,2 corrispondente a **scadente**, **normale** ed **ottimo** quando queste caratteristiche sono ordinabili in una scala di valori, mentre quando la caratteristica si definisce non ordinabile si potrà fare riferimento ad una valutazione del tipo "presente" "non presente" oppure "si"-"no".

Le caratteristiche considerate per lo scopo sono le seguenti:

Y1- Caratteristica complessiva dell'edificio in cui sono inserite le U.I. (localizzazione, tipologia architettonica) tale caratteristica è significativa, solo se all'interno della stessa zona OMI di

⁵ Scostamento dei valori unitari determinati per ciascuna tipologia immobiliare, i cui estremi rappresentano i valori massimi e minimi, riscontrabili in condizioni di ordinaria età nella zona OMI considerata. Di norma il massimo scostamento tra i due estremi non deve superare il 50% (GLOSSARIO edito da TECNOBORSA)

ubicazione dell'immobile. In questo caso si distinguono microaree particolarmente ricercate ovvero degradate. Per semplicità si utilizza la scala fornita nel manuale della banca dati OMI che associa a ciascuno il punteggio secondo la seguente scala: **degradata, normale, ricercata** a cui si associano, rispettivamente, i punteggi 0, 1, 2. Nell' assegnare un punteggio alla caratteristiche generale dell'edificio si tiene conto anche della tipologia architettonica, ad esempio economica: se il fabbricato presenta finiture di tipo economico, civile: se il fabbricato presenta finiture di tipo normale, signorile: se il fabbricato presenta finiture di pregio. A questi si possono associare i punteggi 0,1,2.

Y2 – Caratteristiche dell'unità immobiliare (Superficie ragguagliata, stato manutentivo, livello di piano, orientamento, qualità degli affacci, funzionalità distributiva, dotazione impiantistica).

La superficie ragguagliata si calcola secondo quanto previsto dal DPR 138/98 per le diverse tipologie. Per quanto attiene lo stato manutentivo si è calcolato il costo medio unitario (costo parametrico desunto dal DEI) delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro (da mediocre a normale ad ottimo).

Anche la funzionalità distributiva verrà valutata **scadente, normale o ottima** (0,1,2) in funzione della sua risposta più o meno soddisfacente agli standard richiesti per la tipologia in esame.

La dotazione impiantistica verrà valutata secondo la stessa scala parametrica: **scadente, normale o ottima** (0,1,2) secondo la presenza adeguata o meno degli impianti in grado di soddisfare o meno le esigenze richieste in relazione alla tipologia immobiliare in esame.

Lo stato manutentivo sarà valutato

- *scadente*, (0) nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione;
- *normale*, (1) nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in relazione alla vetustà dello stesso;
- *ottimo*, (2) nel caso si riscontri uno stato buono di conservazione e manutenzione.

Nel caso in cui l'immobile oggetto di valutazione sia destinato ad attività commerciale bisognerà tenere conto e valutare la presenza di vetrine e ingressi. Se la presenza di vetrine e/o ingressi è ritenuta insufficiente si darà una valutazione **scadente** (0) se la presenza di vetrine e/o ingressi è adeguata si darà una valutazione **normale** (1), e la presenza di vetrine e/o ingressi è ritenuta buona si darà una valutazione del tipo **ottima** (2).

Per brevità si riporta un quadro sinottico riassuntivo di come verrà compilata la tabella dati.

| ambito | caratteristica | denominazione | Dettaglio o nomenclature | Unità di misura o punteggio | |
|-------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------|
| edificio | Y1 | Localizzazione di dettaglio | Degradata | 0 | |
| | | | Normale | 1 | |
| | | | Di pregio | 2 | |
| | Y2 | Tipologia architettonica | Economica | 0 | |
| | | | Civile | 1 | |
| | | | Signorile | 2 | |
| | Y3 | Stato manutentivo immobile | Scadente | 0 | |
| | | | Normale | 1 | |
| | | | Ottimo | 2 | |
| Unità immobiliare | Y4 | Consistenza | Superficie ragguagliata | Mq | |
| | Y5 | Livello di piano | Ascensore | Si | No |
| | | | Seminterrato | 0 | 0 |
| | | | Terra | 3 | 3 |
| | | | Rialzato | 5 | 5 |
| | | | Primo | 6 | 6 |
| | | | Secondo | 7 | 5 |
| | | | Intermedio (n=n. piano) | 8 | 7 - n |
| | | | Ultimo (n=n. piano) | 9 | 8 - n |
| | Attico (n=n. piano) | 13 | 12 - n | | |
| | Y6 | Orientamento prevalente | N | 0 | |
| | | | NE-NO | 1 | |
| | | | E-O | 2 | |
| SE-SO | | | 3 | | |
| S | | | 4 | | |
| Y7 | Qualità dell'affaccio prevalente | scadente | 0 | | |
| | | normale | 1 | | |

Architetto Roberta Tumbiolo

via G. Giusti, 3 - 90144 Palermo

fax 091 7482287 - tel fax 091 6261008 cell 342 0129333

pec roberta.tumbiolo@archiworldpec.it - e-mail rtumbi@tin.it

cf TMBRRT77L45G273K - p.iva 05479700824

| | | | | |
|--|----|-------------------------------------|-----------|---|
| | | | di pregio | 2 |
| | Y8 | Stato manutentivo unità immobiliare | scadente | 0 |
| | | | normale | 1 |
| | | | ottimo | 2 |

5.7 STIMA DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS) DELLE CARATTERISTICHE DEI COMPARABLES AMMISSIBILI

Per prezzo marginale si intende il prezzo che un ordinario acquirente è disposto a pagare per una determinata caratteristica in più rispetto ai beni ordinari posti sul mercato.

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo dei prezzi marginali così come riportati nella tabella seguente:

| caratteristica | denominazione | |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Y1 | Localizzazione di dettaglio | $Pm1 = Ky1 \times PCx$ |
| Y2 | Tipologia architettonica | $Pm2 = Ky2 \times PCx$ |
| Y3 | Stato manutentivo immobile | $Pm3 = Ky3 \times PCx$ |
| Y4 | Consistenza | $Pm4 = Ky4 \times PCx$ |
| Y5 | Livello di piano | $Pm5 = Ky5 \times PCx$ |
| Y6 | Orientamento prevalente | $Pm6 = Ky6 \times PCx$ |
| Y7 | Qualità dell'affaccio prevalente | $Pm7 = Ky7 \times PCx$ |
| Y8 | Stato manutentivo unità immobiliare | $Pm8 = Ky8 \times PCx (*)$ |
| solo per attività commerciali | | |
| Y9 | Vicinanza Infrastrutture Viarie | $Pm9 = Ky9 \times PCx$ |

(*) per la valutazione del prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo si tiene conto del costo medio unitario complessivo (Cc), eventualmente deprezzato, delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI).

5.8 SINTESI VALUTATIVA (RECONCILIATION)

Dalla comparazione della tabella prima descritta si ottiene per ogni immobile in comparazione, la somma algebrica delle correzioni di prezzo che una volta sommata al prezzo iniziale individua il prezzo corretto dell'immobile, e quindi anche il suo prezzo unitario. A questo punto è possibile determinare il valore del subject quale media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparable*. Verrà in fine verificata l'accettabilità del valore trovato. Un ulteriore controllo verrà fatto accertandosi che il prezzo corretto non si discosti per più del 10% dal valore determinato. Tale percentuale risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata attraverso una stima particolareggiata.

5.9 SCELTA DEL VALORE (R_v) – RESIDENZIALE

Il valore R_v scelto con il procedimento sopra descritto è di €/mq 1306,26 (vedi Tabelle vedi allegato 5 delle tabelle di calcolo MCA residenza)

5.10 SCELTA DEL VALORE (R_v) - COMMERCIALE

Per determinare il valore euro/mq del prodotto edilizio trasformato destinato ad attività commerciale, non avendo trovato dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie immobiliari e il mercato elettronico offerte e/o prezzi di vendita, si è fatto riferimento alle offerte di locazione rilevate sul mercato elettronico per immobili simili localizzati nella medesima zona OMI. Pertanto con l'ausilio delle pubblicazioni OMI edite dall'agenzia delle Entrate, facendo riferimento alla media dei valori di locazione per tipologie analoghe, si è determinato il saggio di fruttuosità corrispondente al 5,93%.

Successivamente si è capitalizzato il valore di locazione annuo con il saggio di fruttuosità precedentemente determinato per trovare il valore di mercato delle unità immobiliari prese a confronto (vedi *comparable* allegato n 5). Detto procedimento si è ripetuto per tutti i *comparable* scelti. il valore R_v è stato determinato come indicato al paragrafo precedente.

Il valore R_v scelto con il procedimento sopra descritto è di € 993,37 (vedi allegato 5 delle tabelle di calcolo MCA commerciale)

5.11 VALUTAZIONE

Nel caso in esame si è fatto ricorso all'applicazione del procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di un bene anche qualora si disponga di offerte di immobili di confronto, ciascuno con "n"

caratteristiche quantitative e qualificative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale. Il valore R_v così trovato del prodotto trasformato insediabile secondo lo strumento urbanistico nel lotto in esame è stato utilizzato nel valore di trasformazione per la ricerca del valore del lotto oggetto di stima.

Sulla base di siffatto processo logico e metodologico, attesa l'ordinaria tolleranza estimale del $\pm 10\%$ ammessa per giudizi di stima, si determina il più probabile valore per il lotto oggetto di stima considerato le due tipologie insediabili, commerciale €/mq 74,14 per (Euro /00) e residenziale €/mq 38,93. Pertanto il valore complessivo del lotto sarà dato dalla somma dei due valori delle diverse tipologie insediabili:

€/mq 74,14 + €/mq 38,93 = 117,07 €/mq

L'area ha un'estensione di **5755 mq** alla quale si applica il valore a metro quadro sopra esposto per determinare un Valore complessivo dell'area pari **€ 673.737,85**

A tale valore complessivo occorre sottrarre le spese necessaria all'affrancazione di Livello del Demanio che grava su tutta l'area (vedi allegato 4) . Le somme da sottrarre consistono in:

- Affrancazione per le p.lle 1388, 1390, 1391, 1392, 1393, 812 = **€ 55.035,00**;
- Canoni livellari pregressi per p.lle 1388, 1390, 1391, 1392, 1393, 812 = **€ 18.345,00**.

Che sommate corrispondono a un Valore totale di **€ 73.380**

Ricapitolando:

| | |
|--|-----------------------|
| valore complessivo dell'area | € 673.737,85 – |
| costi affrancazione e canoni livellari | € 73.380,00 |
| 600.357,80 arrotondate a € 600.357,00 | |

Il valore sopra determinato deve intendersi con l'esclusione di eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura.

6 CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 23/05/2014

Arch. Roberta Tumbiolo

8. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Documentazione preliminare

Allegato 2 - Visure e planimetrie

Allegato 3 - Rilievi fotografici

Allegato 4 - Documentazione acquisita

Allegato 5 - Tabelle di comparazione e calcolo

Arch. Roberta Tumbiolo

Dott.

Notaio

Via Goethe, 1

90143 PALERMO

Tel. 091/6111913-6114748

* * *

RELAZIONE IPOCATASTALE

sopra appezzamento di terreno sito nel territorio del COMUNE DI PARTINICO, Contrada "Turrisi", censito al N.C.T. al foglio 58, particelle 1388 (ex 1323 - ex 260/a), 1390 (ex 1301 - ex 81), 1391 (ex 1301 - ex 81), 1392 (ex 73), 1393 (ex 73) e 812

PREMESSA

Il sottoscritto Notaio ha ricevuto incarico da parte del Giudice dott.ssa Raffaella Vacca, delegata per il fallimento della società
85/2001, di redigere ai sensi dell'art. 567 c.p.c. un certificato attestante le risultanze dei registri immobiliari di Palermo relativamente all'immobile sopra descritto, e con riferimento alla società denominata
striale s.a.s. di _____ integrando
la ricerca con le inerenti visure catastali.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In adempimento dell'incarico, il sottoscritto ha quindi effettuato le visure ipotecarie contro i soggetti sopra indicati e relativi danti causa estendendo la ricerca a tutto il periodo meccanizzato relativamente alla Conservatoria di Palermo.

Da detta attività è risultato quanto segue:



STORIA DEL DOMINIO

Le particelle di terreno oggetto della presente relazione erano pervenute alla società denominata

con sede in Milano, da potere della società

con sede in Partinico, in forza dell'atto di compravendita in Notaio Andrea Sorrentino del 9 giugno 1999, rep. 50232/15810, registrato in Corleone il 28 giugno 1999 al n. 335/IV e trascritto in Palermo il 2 luglio 1999 ai nn. 25742/18407.

Detto atto risulta annotato di inefficacia totale in data 12 marzo 2012 ai nn. 12834/1297, a seguito della domanda di revoca del 26 maggio 2000, trascritta il 9/6/2000 ai nn. 21628/15744.

Alla società pervenne da potere della società, in forza dell'atto in Notaio Andrea Sorrentino del 17 settembre 1996, rep. 46759/13962, registrato in Corleone il 2 ottobre 1996 al n. 625 e trascritto in Palermo il 26 settembre 1996 ai nn. 32804/25223.

La provenienza in favore della società

può ricostruirsi come segue:

- le originarie **particelle 73 (già 73/a, oggi 1392 e 1393)** di are 13.76 e **81 (oggi 1390 e 1391)** di are 42.30, pervennero da potere della società denominata in forza dell'atto di compravendita in Notaio Salvatore Stella del 18 maggio 1990, Rep. 92190/5546, trascritto in Palermo il 23 maggio 1990 ai nn. 20674/15632;
- la **particella 812**, pervenne da potere dei signori, nato in Partinico il, nata in Partinico il

2) ISCRIZIONE CONTRO DEL 18/04/2002 NN. 14631/1760

Detta iscrizione è relativa all'**ipoteca volontaria** iscritta in forza dell'atto di mutuo in Notaio Sergio Tripodo del 10/4/2002, rep. 29120, **a favore del**

contro la '

', con sede in Milano, gravante, tra l'altro, sulle particelle 1388, 1390, 1391, 1392, 1393 ed 812 oggetto della presente relazione.

3) ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/01/2004 NN. 3656/685

Detta ipoteca giudiziale è relativa al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 5/11/2003, rep. 206, **a favore della "Banca**

██████████
e contro la

, con sede in Milano, gravante, tra l'altro, sulle particelle come sopra indicate al n 2) oggetto della presente relazione.

4) ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/07/2005 NN. 38534/12192

Detta ipoteca giudiziale è relativa al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 8/7/2005, rep. 2524, **a favore della "Banca '**

e contro

, con sede in Milano, gravante, tra l'altro, sulle particelle come sopra indicate al n 2) oggetto della presente relazione.

5) ISCRIZIONE CONTRO DEL 20/01/2006 NN. 3722/1421

Detta ipoteca legale iscritta **a favore della**

contro

, gravante, tra l'altro sulle particelle come sopra indicate al n 2) oggetto della presente relazione.

6) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 04/02/1997 AI NN. 4121/3348

Detta trascrizione è relativa alla convenzione urbanistica del 27/01/1997 in favore del Comune di Partinico e contro la società

gravante sul terreno sito in Partinico, Contrada Turrisi Soprani, N.C.T. foglio 58, particelle 1393, 812, 1391 e 1388;

7) **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 02/07/1999 AI NN. 25742/18407**

Detta trascrizione è relativa all'atto di compravendita in Notaio

del 09/06/1999, rep. 50232, trascritta in favore della

" e contro la società

, relativo al bene oggetto della presente relazione.

Detta trascrizione risulta annotata di inefficacia totale in data 12/03/2012 ai nn. 12834/1297.

8) **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 09/06/2000 AI NN. 21628/15744**

Detta trascrizione è relativa alla **domanda giudiziale per revoca atti** in data

26 maggio 2000, rep. 110/2000, trascritta **a favore della Banca**

e contro la

gravante sul bene oggetto della presente rela-

zione, con la quale si chiede la revoca e l'inefficacia dell'atto di vendita in

Notaio Sorrentino del 09/06/1999 sopra citato;

9) **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 28/05/2005 AI NN. 28395/16528**

Detta trascrizione è relativa alla **domanda giudiziale per accertamento simulazione atti** del 17 giugno 2004 rep. 6444/2004, trascritta **a favore del-**

la "Curatela del Fallimento

e contro la

gravante sul bene oggetto

della presente relazione, con la quale si chiede la revoca e l'inefficacia dell'at-

to di vendita in Notaio Sorrentino del 09/06/1999 sopra citato;

INTESA
Bci
Gestione
Cassa di
A

10) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 04/06/2005 AI NN. 29660/17308

Detta trascrizione è relativa alla **domanda giudiziale per dichiarazione nullità atti** del 17 giugno 2004, rep. 6444/2004, trascritta **a favore della "Curatela del Fallimento** _____ **e contro la '**

_____ gravante sul bene oggetto della presente relazione, con la quale si chiede la revoca e l'inefficacia dell'atto di vendita in Notaio Sorrentino del 09/06/1999 sopra citato;

11) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/06/2009 AI NN. 51589/36309

Detta trascrizione è relativa al verbale di pignoramento immobili dell'11/05/2009, rep. 1342/2009, trascritto **a favore della società ' _____**

e contro la

_____ gravante, fra l'altro, sul bene oggetto della presente relazione;

12) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 21/06/2012 AI NN. 28860/23297

Detta trascrizione è relativa al verbale di pignoramento immobili del 18/04/2012, rep. 209, trascritto **a favore della società _____**

e contro la

_____ gravante, sul terreno sito in Partinico, foglio 58, particelle 1388, 1390 1391 e 812.

VISURA CATASTALE

- al Catasto terreni del Comune di Partinico la **p.lla 1388** del fg. 58 risulta intestata alla _____ con sede in Milano **proprietà per 1/1** con i seguenti dati catastali: seminativo 2, c.a. 33, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,10; e con annotazione di "atti di passaggio intermedi non esistenti". Dati derivanti da frazionamento

del 29.8.1995 n. 4326.1/1995 in atti dalla stessa data.

- al Catasto terreni del Comune di Partinico la **p.lla 1390** del fg. 58 risulta intestata alla "Società" con sede in Milano **proprietà per 1/1** con i seguenti dati catastali:

vigneto 2, are 34.85, R.D. Euro 37,80, R.A. Euro 9,00; dati derivanti dal medesimo frazionamento di cui sopra.

- al Catasto terreni del Comune di Partinico la **p.lla 1391** del fg. 58 risulta intestata alla "Società" con sede in Milano **proprietà per 1/1** con i seguenti dati catastali:

vigneto 2, are 07.02, R.D. Euro 7,61, R.A. Euro 1,81; dati derivanti dal medesimo frazionamento di cui sopra.

- al Catasto terreni del Comune di Partinico la **p.lla 1392** del fg. 58 risulta intestata alla Società in accomandita semplice" con sede in Partinico, **livellaria, e concedente il demanio dello Stato**, con i seguenti dati catastali; dati derivanti da frazionamento del 5.7.1995 n. 4326.1/1995 in atti dal 22.10.2001 prot. 446397 TF .4326/95.

uliveto 2, are 5.38, R.D. Euro 3,33, R.A. Euro 3,06;

- al Catasto terreni del Comune di Partinico la **p.lla 1393** del fg. 58 risulta intestata alla Società in accomandita semplice" con sede in Partinico, **livellaria, e concedente il demanio dello Stato**, con i seguenti dati catastali; dati derivanti dal medesimo frazionamento di cui alla particella 1392.

uliveto 2, are 8.38, R.D. Euro 5,19, R.A. Euro 4,76;

- al Catasto terreni del Comune di Partinico la **p.lla 812** del fg. 58 risulta intestata alla "Società" con sede

in Milano, **proprietà per 1/1**, (in precedenza intestata ad

di Partinico con sede in Partinico livellaria e conceden-

te il Demanio dello Stato ed ancora prima ai signori


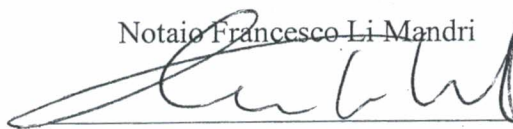
fu

usufruttuario parziale di livello e Demanio dello Stato conceden-
te) con i seguenti dati catastali:

uliveto 2, are 1.59, R.D. Euro 0,99, R.A. Euro 0,90; dati derivanti da atto
pubblico del 3.11.1993 n. 32620.1/1993 in atti dall'11.01.1994.

Palermo, **27 SET. 2013**

Notaio Francesco Li Mandri



SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO n. 85/01 del 29/05/2001

--- Omissis ---

Giudice Delegato
Dott.ssa Raffaella Vacca

Curatore
Avv. Maurizio Fratantonio

Integrazione alla
RELAZIONE DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Roberta Tumbiolo

Giuramento e Deposito relazione di stima 23/05/2014

Deposito integrazione alla stima su nuovo quesito 04/12/2018

Fallimento **n. 85/2001**

G.D. Dott.ssa Raffaella Vacca - **CURATORE** Avv. Maurizio Fratantonio

1. PREMESSA

Il curatore del fallimento 85/2001 Avv. Maurizio Fratantonio il 05/11/2018 invia pec alla scrivente nominata tu per il fallimento in oggetto riferendosi alla relazione di stima da ella prodotta e consegnata il 23.05.2014 e sottoponendole il seguente quesito:

dovendo porre in vendita l'appezzamento di terreno di Partinico acquisito all'attivo del fallimento --
- OMISSIS ---, da Lei stimato nel complesso € 600.357,80 escludendo al momento, le p.lle 1388 e 812, per le quali chiederò in seguito al Notaio di completare la storia del dominio, devo chiederle di indicare la valutazione del bene senza le predette p.lle 1388 e 812, rispettivamente di mq. 33 e 159, in modo da determinare il nuovo prezzo da porre a base d'asta.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PARTICELLE DA ESCLUDERE DALLA VALUTAZIONE

Il bene, oggetto del fallimento, è un appezzamento di terreno di forma regolare pressoché rettangolare sito nel territorio del Comune di Partinico, in Contrada Turrisi costituito da sei particelle contigue identificate al N.C.T. con il foglio 58:

Segue lo schema corrispondente alla precedente relazione di stima con evidenziate le particelle da escludere

| particella | superficie |
|-------------------|------------------------------------|
| 1388 | 33 mq (0,0033 ha) |
| 1390 | 3485 mq (0,3485 ha) |
| 1391 | 702 mq (0,0702 ha) |
| 1392 | 538 mq (0,0538 ha) |
| 1393 | 838 mq (0,0838 ha) |
| 812 | 159 mq (0,0159 ha) |
| totale | 5.755,00 mq (0,5755 ha) |

| | |
|--------|-------------------------|
| totale | 5.563,00 mq (0,5563 ha) |
|--------|-------------------------|

Le particelle da sottrarre alla valutazione corrispondono a una superficie totale di
 $33 \text{ mq} + 159 \text{ mq} = 192 \text{ mq}$

VALUTAZIONE

Si esclude la trattazione già espressa nella relazione di stima sui processi di valutazione, le metodologie scelte e le analisi di mercato già compiute ricollegandosi al paragrafo 5.11 dove si giungeva a un valore complessivo del lotto di 117,07 €/mq

**Architetto Roberta Tumbiolo via
G. Giusti, 3 - 90144 Palermo
fax 091 7482287 - tel fax 091 6261008 cell 342 0129333 pec
roberta.tumbiolo@archiworldpec.it - e-mail rtumbi@tin.it cf
TMBRRT77L45G273K - p.iva 05479700824**

L'area, nella relazione di stima già redatta, aveva un'estensione di 5755 mq alla quale si applicava il valore a metro quadro sopra esposto per determinare un Valore complessivo dell'area pari a € 673.737,85; a tale valore sono state sottratte le spese di affrancazione e canoni livellari pregressi di € 73.380 per arrivare a un valore finale di € 600.357,80.

Alla luce del nuovo quesito a tale valore occorre sottrarre il valore delle particelle da escludere dalla valutazione pari a 192 mq

Ricapitolando:

valore da sottrarre al valore complessivo dell'area

192 mq x 117,07€/mq = € 22.477,44

costi affrancazione e canoni livellari per particelle da escludere

€ 1728+612= € 2.340,00

€ 20.137,00

Il valore complessivo del terreno, escludendo il valore delle particelle 1388 e 812, è pari a:

€ 600'357,80 - € 20'137,00= € 580'220,80

Il valore sopra determinato deve intendersi con l'esclusione di eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura.

CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 04/12/2018

Arch. Roberta Tumbiolo