Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 20/2017 "I [redacted]

GIUDICE DELEGATO: DR. GIUSEPPE RINI

CURATORE: AVV. MARZIA SIRACUSA

RELAZIONE

Unità immobiliari site in San Giuseppe Jato individuate al C.F. al foglio 5, particelle 65 (appartamento) e 1812 (deposito) ed al C.T. al foglio 5, p.lle 70, 282 e 3956

Il Consulente

Ing. Maurizio Sulli

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 20/2017 "[redacted]

1. PREMESSE 2
2. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELLA PARTICELLA 1812 3
3. ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITA' DELLA P.LLA 3956 8
4. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ASSEGNATO ALLA PROCEDURA CONCORSUALE A SEGUITO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE 13
5. CONCLUSIONI 22

* * *

1. PREMESSE

Con provvedimento del 3/7/2024 il Giudice Delegato, Dott. Giuseppe Rini, ha autorizzato quanto richiesto dal Curatore, Avv. Marzia Siracusa, in seno alla "*Relazione del Curatore ed istanza nomina esperto*" del 3/7/2024 ed in particolare la nomina dello scrivente, Ing. Maurizio Sulli, affinché, previo esame delle consulenze già redatte dall'ing. Marco D'Addelfio (elaborato depositato nella procedura concorsuale) e dall'arch. Luigia Alcamo (elaborato depositato nel giudizio di divisione R.G. 1459/2021 – Tribunale di Palermo, definito con la Sentenza n. 22/2024 notificata e non impugnata nei termini): "*verifichi il contenuto dei due elaborati peritali ed accerti:*

1) *la regolarità urbanistica della p.lla 1812;*

2) *la titolarità della particella 3956 che ricomprende il terreno circostante i fabbricati di cui alle p.lle 65 e 1812, sulla base della documentazione catastale e del titolo di provenienza. E nell'ipotesi in cui venga accertata l'errata intestazione catastale esprima parere sulla necessità di provvedere alla rettifica prima di procedere alla vendita del bene, provvedendo in tal caso all'incombente;*

3) *il valore del bene sito in San Giuseppe Jato (PA), individuato al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato (PA), al foglio 5, p.lla 65, del locale deposito identificato al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato (PA), al fg. 5, p.lla 1812 e dei terreni agricoli identificati al N.C.T. al fg. 5, p.lle 70, 282 e 3956.*

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

Per dare seguito al mandato affidatogli avente carattere prettamente documentale lo scrivente ha esaminato la *Relazione di consulenza tecnica* del 17/09/2019 depositata dall'ing. Marco D'Addelfio nella procedura concorsuale e la *Relazione* del 3/3/2023 depositata dall'arch. Luigia Alcamo nel giudizio di divisione R.G. 1459/2021 – Tribunale di Palermo definito con la Sentenza n. 22/2024.

* * *

2. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELLA PARTICELLA 1812

Con il **Quesito n. 1** riportato nell'istanza del Curatore del 3/7/2024 oggetto di provvedimento autorizzativo del Giudice del 3/7/2024 è stato chiesto allo scrivente di accertare "*la regolarità urbanistica della p.lla 1812*".

* * *

Al fine di dar seguito al mandato affidatogli lo scrivente C.T.U. fa preliminarmente presente che:

- con **attestazione di esenzione dell'obbligo del rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria** rilasciata dal Comune di San Giuseppe Jato in data 15/11/2001, prot. 21463, *"visto che G[redacted], dichiarando di essere n[redacted] in forza di atto di divisione 10.9.1965 repertorio 8677 del Notaio Guido Mancuso del distretto di Palermo, sito in San Giuseppe Jato contrada Traversa, distinto in catasto al foglio 5 n. 65a,* ***di avere costruito e ultimato nel 1966 sul detto terreno due fabbricati di una sola elevazione fuori terra ciascuno****, di cui ha presentato elaborato tecnico di rilievo, [...] nel quale risultano rappresentati un fabbricato di un solo piano terra delle dimensioni esterne di m. 11,9 x m. 7,6 con solaio piano di copertura, più m. 3,6 x m. 7,6 con solaio inclinato di copertura, e* ***un altro fabbricato di un solo piano terra della dimensioni esterne di m. 5,9 x m. 4,9 con due solai inclinati di copertura****, ha chiesto certificato di congruità oblazione relativa alla domanda di sanatoria edilizia protocollo 2912 del 1986, avanzata per detti fabbricati dalla stessa, e di*

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

esistenza vincoli relativi", visto che la deliberazione n. 145 di Consiglio Comunale del 1986, definito i confini del centro abitato, stabilisce di considerare esenti dall'obbligo di licenza edilizia le costruzioni sorte anteriormente all'1.9.1967 all'esterno di detto centro edificato; visto che detti fabbricati risultano ricadere all'esterno del centro edificato; il **Comune di San Giuseppe Jato (PA) ha attestato** *"che* ***i due fabbricati sopra citati risultano esenti dall'obbligo di licenza in quanto [redacted] sopra generalizzata, ha dichiarato che sono stati realizzati nel 1966, e che sono stati realizzati così come rappresentati nell'elaborato tecnico di rilievo sopracitato, che si allega alla presente quale parte integrante****; che l'oblazione sopra citata non risulta soggetta a verifica di congruità; che il terreno sopra citato ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico a norma del regio decreto n. 3267 del 1923, inclusa nell'elenco delle località sismiche con decreto interministeriale 26.9.1968, non servita da pubblica fognatura, ... Omissis ..."* (per l'esame integrale, v. Allegato 14 alla Relazione dell'ing. M. D'Addelfio)*;*

- il locale di deposito / magazzino, foglio 5, p.lla 1812 del C.F. risulta denunciato al N.C.E.U. in data 30/06/1976 con scheda prot. n. 9375 (v. Allegati 18 e 38 alla Relazione dell'arch. L. Alcamo);
- dalla *Relazione di consulenza tecnica* del 17/09/2019 depositata dall'ing. Marco D'Addelfio nella procedura concorsuale risulta che detto tecnico, esaminata la prima richiamata attestazione rilasciata dal Comune di San Giuseppe Jato (v. Allegato 14 alla Relazione dell'ing. M. D'Addelfio), "*per procedere alla stima dei beni,* ***al fine di verificare l'effettiva epoca di realizzazione dichiarata (ed accertarne quindi la regolarità)*** **ha acquisito** ***l'aerofotogrammetria del volo eseguito in data 1968, quindi successivamente alla data dichiarata di realizzazione dei fabbricati****", prendendo atto che "****a quella data il fabbricato oggi identificato dalla p.lla 1812 non era ancora stato realizzato***".

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

Fig. 1 – Immagine aerea del 1968 estratta dalla Relazione dell'ing. D'Addelfio

Sulla scorta dell'esame dell'immagine aerea del 1968 l'ing. D'Addelfio ha quindi ritenuto di non poter tener conto dell'attestazione di esenzione dell'obbligo del rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciata dal Comune di San Giuseppe Jato in data 15/11/2001, prot. 21463, segnalando a pagina 11 del proprio elaborato "*la* ***totale irregolarità del fabbricato identificato dalla p.lla 1812****, stante la mendace dichiarazione circa l'epoca di realizzazione del fabbricato (dichiarata antecedente al 1966 dalla parte istante) che, a seguito degli accertamenti condotti, risulta realizzato in data successiva al 1968*".

- dalla *Relazione* dell'arch. Luigia Alcamo depositata nel giudizio di divisione R.G. 1459/2021 – Tribunale di Palermo definito con la Sentenza n. 22/2024 risulta invece quanto segue: "*Riguardo alla regolarità edilizia dei fabbricati sopra elencati e a quanto osservato dal Dott. Ing. Marco D'Addelfio nella sua relazione di consulenza tecnica per conto del Curatore del Fallimento n. 20/2017, a seguito di analisi della aerofotogrammetria del volo eseguito in data 1968* ***e con particolare attenzione al magazzino identificato alla p.lla 1812****, la sottoscritta CTU ritiene opportuno prendere atto di quanto dichiarato e attestato dal Comune di San Giuseppe Jato (PA) in merito alla esenzione dell'obbligo del rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria*".

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

Tenuto conto di quanto sopra esposto e rilevato nel contempo che:

- ai sensi dell'art. 9bis, comma 1bis del D.P.R. n. 380/2021 (testo vigente al 30/07/2024 aggiornato alla legge 105/2024): "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter,36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.*

  ***Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio**, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, **quali le riprese fotografiche**, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia non siano disponibili la copia o gli estremi;*
- notoriamente e come riportato nel format del *decreto di nomina dell'esperto stimatore* elaborato dal Tribunale di Palermo, Sesta Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari ai fini della verifica della regolarità urbanistica di un dato bene immobile l'esperto stimatore "***NON DEVE MAI limitarsi a ripetere***

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

***pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali**, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).*

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato (n.d.r: nel caso specifico il Comune ha attestato l'esenzione dall'obbligo del rilascio della licenza edile solo sulla scorta della dichiarazione sostitutiva resa dalla sig.ra [redacted]a e non sulla base di accertamenti d'Ufficio di valenza oggettiva), ***l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato**.*

*A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare **ai fini della datazione dell'epoca di costruzione**: i) **schede planimetriche catastali**; ii) **aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private**; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).*

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967;

lo scrivente C.T.U. dà atto, fatte salve le Superiori e/o diverse valutazioni di merito del G.D., che dando prevalenza - nel rispetto del contenuto dell'art. 9bis, comma 1bis e delle direttive riportate nel format del decreto di nomina dell'esperto stimatore elaborato dal Tribunale di Palermo, Sesta Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari - all'informazione oggettiva ritraibile dalla foto aerea del 1968 acquisita dall'ing. Marco D'Addelfio cui si è già correttamente riferito detto tecnico in evasione al proprio mandato, **il locale di deposito distinto in catasto al foglio 5, p.lla 1812 è da ritenersi irregolare dal punto di vista urbanistico-edilizio perché edificato in assenza di licenza edile in epoca successiva al**

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

1/9/1967 atteso che esso non risulta presente nella foto aerea del Giugno 1968 (v. Fig. 1) **e, si aggiunge, è stato denunziato al N.C.E.U. in data 30/06/1976 con scheda prot. n. 9375** (v. Allegati 18 e 38 alla Relazione dell'arch. L. Alcamo)**, emergenze oggettive che il Comune di San Giuseppe Jato avrebbe dovuto attenzionare prima di procedere al rilascio in data 15/11/2001, prot. 21463 dell'attestazione di esenzione dell'obbligo del rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria.**

* * *

3. ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITA' DELLA P.LLA 3956

Con il **Quesito n. 2** riportato nell'istanza del Curatore del 3/7/2024 oggetto di provvedimento autorizzativo del Giudice del 3/7/2024 è stato chiesto allo scrivente di accertare "*la titolarità della particella 3956 che ricomprende il terreno circostante i fabbricati di cui alle p.lle 65 e 1812, sulla base della documentazione catastale e del titolo di provenienza. E nell'ipotesi in cui venga accertata l'errata intestazione catastale esprima parere sulla necessità di provvedere alla rettifica prima di procedere alla vendita del bene, provvedendo in tal caso all'incombente*".

* * *

Al fine di poter accertare sotto un profilo prettamente tecnico "*la titolarità della particella 3956 che ricomprende il terreno circostante i fabbricati di cui alle p.lle 65 e 1812*", lo scrivente C.T.U., come richiesto nell'ambito del mandato, ha esaminato il titolo di provenienza, la documentazione catastale ivi richiamata e, per completezza di esame, la nota di trascrizione dell'atto di vendita del 15/04/2002.

* * *

Dall'esame documentale complessivamente svolto è emerso che:

- con atto di vendita del 15/04/2002 (rep. 77640, racc. 9047) rogito in Palermo dal Notaio, Dr. Guglielmo La Fata, i c[redacted] hanno acquistato da potere della s[redacted] (v. Allegato 12 alla Relazione dell'ing. M. D'Addelfio) "*fabbricati a piano terra **con terreno pertinente esteso***

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

complessivamente, compresa, cioè, la superficie occupata dai fabbricati, a. 27,70 ***(are ventisette e centiare settanta)*** ***circa a San Giuseppe Jato in contrada Traversa, viale Giardini*** *e precisamente:*

a) villino unifamiliare *composto da: 4 stanze, cucina, w.c. bagno, corridoio e veranda* ***con porzione di terreno*** *estesa complessivamente, compresa, cioè, la superficie occupata dal fabbricato,* ***a. 15.80 circa*** *...; censito nel N.C.E.U. a nome* [redacted] *[...]* ***proprietà per 1000/1000, foglio 5, particella 65*** *[...];*

b) corpo accessorio composto da vano adibito a locale deposito con porzione di terreno *estesa complessivamente, compresa, cioè, la superficie occupata dal fabbricato,* ***a. 1.45 circa …****; censito nel N.C.E.U. a* [redacted] ***proprietà per 1000/1000, foglio 5, particella 1812*** *[...];*

Si segnala che la superficie complessiva dei sub 65 e 1812 del C.F. comprese le porzioni di terreno circostanti, secondo le informazioni riportate nell'atto di vendita, è pari a **mq 1725 mq** (mq 1580 + mq 145) e coincide con quella della p.lla madre la 65 o 65/a del C.T. (mq 1.725) che le ha generate unitamente alla p.lla 3956 (terreno circostante ai sub 65 e 1812 del C.F.) con tipo mappale n. 36 del 30/06/1976 (v. Allegato 13 alla relazione dell'ing. M. D'Addelfio).

c) *terreno esteso* ***are 10.45 circa****; in parte censito nel N.C.T. a nome* [redacted] *...] usufruttuaria parziale*[1] [redacted] *] proprietà,* ***foglio 5, particella 70****, seminativo [...], per altra parte raffigurato sempre nel N.C.T. al* ***foglio 5 della particella 282****, vigneto ...*"

Dall'atto di vendita risulta altresì che "*la parte venditrice precisa che la particella 65* (n.d.r: unità immobiliare, appartamento) *e 1812* (n.d.r: locale deposito) *del N.C.E.U. provengono dalla particella 65/a estesa a. 17.25 del NCT* (n.d.r.: ricomprendente l'unità immobiliare, il locale deposito ed il terreno circostante) *giusta denuncia di cambiamento n. 36 ... del 30/06/1976* (v. Allegato 13 alla Relazione dell'ing. M. D'Addelfio) *il tutto confinante con: a nord terreno di proprietà aliena, a sud via dei Giardini, a est proprietà* [redacted] *a ovest proprietà* [redacted]

La vendita ha luogo nello stato in cui gli immobili si trovano ben noto alla parte

[1] Dall'atto di vendita del 15/04/2002 risulta che "***l'usufrutto parziale di 1/3 … indiviso si è riunito*** [redacted] *decesso avvenuto il 13 febbraio 1974 a San Giuseppe Jato*".

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

acquirente, con le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive purché legalmente costituite e trascritte. Garantisce la parte venditrice la libertà di quanto venduto da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi, privilegi anche fiscali e diritti reali che ne possano limitare la disponibilità e il godimento".

- dall'esame della visura storica per immobile al C.T. della particella 3956, foglio 5 del Comune di San Giuseppe Jato avente estensione catastale pari a 1.613 mq (v. Allegato 3) risulta che detta particella deriva dalla p.lla 65 o 65/a per denuncia di cambiamento (tipo mappale) n. 36 del 30/06/1976, pratica 430144 (v. anche Allegato 13 alla Relazione dell'ing. M. D'Addelfio) annotato telematicamente in visura solo in data 10/09/2003. La soppressione della p.lla 65 o 65/a conseguente al T.M. n. 36/1976 ha generato, oltre alla p.lla 3956 di 1.613 mq, le particelle 65 e 1812 del C.T. rispettivamente di 84 e 28 mq (v. Allegati 1, 2 e 3: Visure storiche per immobile). Le particelle 65 e 1812 del C.F. divengono Ente Urbano in data 30/06/1976 ed in pari data con schede aventi protocolli n. 9374 e n. 9375 vengono presentate al C.F. le rispettive planimetrie catastali dell'appartamento (sub 65 del C.F.) e del locale di deposito, sub 1812 del C.F. (v. Allegati 17, 18, 34 e 38, Visure al C.F. e planimetrie catastali alla Relazione dell'arch. L. Alcamo).

  Si segnala che nella sezione "*storia degli intestati dell'immobile*" della visura al C.T. della p.lla 3956 (v. Allegato 3) risulta che al 30/06/1976 (data del tipo mappale n. 36) detto bene apparteneva alla [redacted] per il *diritto di proprietà* e risulta altresì l'annotazione incoerente del diritto di usufrutto parziale in favore della S[redacted]e ciò nonostante alla data del 30/06/1976 l'usufrutto di 1/3 si era già riunito alla nuda proprietà per effetto dell'intervenuto decesso in data 13/02/1974 della si[redacted].

  Si aggiunge che per effetto della Sentenza n. 22/2024 resa dal Tribunale di Palermo nel giudizio di divisione trascritta il 4/3/2024 ai nn. 10723/8432 l'intestazione catastale attuale della particella 3956 è la seguente: "*Curatela del Fallimento*[redacted]

  Va però precisato per completezza di trattazione che nella visura catastale della p.lla 3956 risulta l'annotazione "*Passaggi intermedi da esaminare*", perché

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

manca la voltura catastale della particella 3956 del foglio 5 del Comune di San [redacted]

Detta voltura ragionevolmente non risulta annotata in catasto perché l'atto del 15/4/2002, pur tenendo conto del trasferimento di una superficie di terreno di 2.770 mq corrispondente, di fatto, alla superficie delle p.lle 65, 1812 e 3956 del C.T., non riporta però in modo espresso anche l'identificativo della particella 3956 e ciò non ha ovviamente permesso di poter procedere con la trascrizione contro la sig[redacted]nche con riferimento alla p.lla di terreno 3956.

* * *

Tutto ciò precisato e premesso lo scrivente fa presente in sintesi che:

1. dall'esame dell'atto di vendita del 15/04/2002 e della relativa nota di trascrizione (v. Allegato 4.3) risulta che i[redacted] potrebbero essere ritenuti titolari del diritto di proprietà, in ragione del 50% indiviso ciascuno, anche con riferimento alla particella 3956, circostante ai fabbricati di cui alle particelle 65 e 1812 del C.F, laddove per ragioni di diritto che esulano dalle specifiche conoscenze tecniche del C.T.U., sia possibile dare prevalenza ai fini della titolarità alla seguente informazione riguardante la superficie di terreno venduta riportata nel titolo (v. Allegato 12 alla Relazione dell'ing. M. D'Addelfio) e nella sezione D – Ulteriori informazioni della nota di trascrizione (v. Allegato 4.3): *L[redacted]a, con ogni garanzia, vende ai coniugi [redacted] che accettano quanto segue: fabbricati a piano terra* ***con terreno pertinente esteso complessivamente, compresa, cioè, la superficie occupata dai fabbricati, a. 27,70*** ***(are ventisette e centiare settanta)*** ***circa a San Giuseppe Jato in contrada Traversa, viale Giardini*** **…** (v. pag. 2 e seguenti del titolo e sezione D della nota di trascrizione per l'ulteriore esame).

   Si aggiunge dal punto di vista tecnico che le particelle 65, 1812 e 3956 del C.T. derivano dalla denuncia di cambiamento n. 36 del 30/06/1976 richiamata nell'atto notarile (annotata telematicamente in catasto il 10 Settembre 2003) e, sostanzialmente, dal frazionamento dell'originaria particella 65 o 65/a dell'estensione nominale

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

catastale pari a 1725 mq che ha generato le particelle 65 di mq 84 (v. Allegato 1, Visura catastale storica), 1812 di mq 28 (v. Allegato 2, Visura catastale storica) e 3956 di mq 1613 (v. Allegato 2, Visura catastale storica) che nel complesso hanno una superficie nominale catastale pari a 1725 mq (mq 84 + mq 28 + mq 1613) perfettamente coincidente con quella della particella madre 65 o 65/a di 1725 mq (v. Allegato 1);

2. la p.lla 3956 del foglio 5 del Comune di San Giuseppe Jato risulta attualmente intestata alla "*Curatela del F*[redacted]*e*" per il *diritto di proprietà per 1/1* in forza della Sentenza n. 22/2024 resa dal Tribunale di Palermo nel giudizio di divisione (v. Allegato 3, visura storica per immobile ed Allegati 4.1 e 4.2, Ispezione ipotecarie per immobile e nota di trascrizione della Sentenza di divisione).

   Va però ribadito per completezza di trattazione che nella visura catastale della p.lla 3956 risulta l'annotazione "*Passaggi intermedi da esaminare*", perché manca la voltura catastale della particella 3956 del foglio 5 del Comune di San Giuseppe Jato da[redacted] che si sarebbe dovuta eseguita, nella eventuale ricorrenza ai fini della titolarità dell'ipotesi richiamata al precedente punto 1, in forza dell'atto di vendita del 15/4/2002.

   Detta voltura ragionevolmente non risulta in catasto perché l'atto del 15/4/2002, pur tenendo conto del trasferimento di una superficie di terreno di 2.770 mq corrispondente alle p.lle 65, 1812 e 3956 del C.T., non riporta però in modo espresso anche l'identificativo della particella 3956 e ciò non ha ovviamente permesso di poter procedere con la trascrizione contro la sig.ra Giordano Grazia ed a favore di [redacted] anche con riferimento alla p.lla di terreno 3956.

   Nella eventuale ricorrenza dell'ipotesi sintetizzata al **punto 1** (possibilità di fare riferimento ai fini della titolarità sulla particella 3956 alla superficie complessiva di 2.770 mq del terreno oggetto della vendita del 15/04/2002 che la ricomprenderebbe) che andrà ovviamente valutata nel merito dal G.D. e/o dal Curatore in quanto attiene ad aspetti di diritto e non di carattere tecnico, dovrà essere ragionevolmente assicurata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ex art. 2650 c.c. annotando sui pubblici registri

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

che la vendita del 15/04/2002 include anche la p.lla 3956, così provvedendo all'esito di detta rettifica, ove proceduralmente possibile/fattibile, alla voltura catastale della p.lla 3956 da G[redacted] in ragione del 50% indiviso e, quindi, e per effetto della Sentenza n. 22/2024 oggi in testa per l'intero in capo alla C[redacted]

* * *

4. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ASSEGNATO ALLA PROCEDURA CONCORSUALE A SEGUITO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Con il **Quesito n. 3** riportato nell'istanza del Curatore del 3/7/2024 oggetto di provvedimento autorizzativo del Giudice del 3/7/2024 è stato chiesto allo scrivente di accertare "*il valore del bene sito in San Giuseppe Jato (PA), individuata al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato (PA), al foglio 5, p.lla 65, del locale deposito identificato al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato (PA), al fg. 5, p.lla 1812 e dei terreni agricoli identificati al N.C.T. al fg. 5, p.lle 70, 282 e 3956*".

* * *

Nel presente paragrafo si procederà alla stima del valore attuale del compendio immobiliare assegnato in piena proprietà alla procedura concorsuale a seguito del giudizio di divisione che, come emerge dall'esame della documentazione trasmessa dal Curatore, è costituito:

- dall'appartamento su un unico livello fuori terra sito in San Giuseppe Jato, c.da Traversa, Viale dei Giardini s.n.c., distinto al C.F. di detto Comune al foglio 5, p.lla 65, categoria A/2;
- dal deposito sito in San Giuseppe Jato, c.da Traversa, Viale dei Giardini s.n.c., distinto al C.F. di detto Comune al foglio 5, p.lla 65, categoria A/2;
- dai terreni agricoli siti in San Giuseppe Jato, c.da Traversa, distinti al C.T. di detto comune al foglio 5, particelle 70, 282 e 3956.

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

A. Descrizione sulla scorta dell'esame della documentazione trasmessa dal Curatore degli immobili oggetto di stima

1. Appartamento sito in San Giuseppe Jato, c.da Traversa, Viale dei Giardini s.n.c.

L'appartamento su un unico livello fuori terra sito in San Giuseppe Jato, c.da Traversa, Viale dei Giardini s.n.c. (zona rurale esterna al centro urbano), distinto al C.F. di detto Comune al foglio 5, p.lla 65, categoria A/2 (v. Allegato 17 alla Relazione dell'arch. L. Alcamo), cui si accede dal cancello metallico posto su Via dei Giardini e percorrendo un vialetto di ingresso ed patio un esterno con struttura lignea (non riportato nella planimetria catastale) insistenti su porzione della p.lla 3956 è composto come espressamente risulta dalla Relazione redatta dall'arch. Alcamo da: soggiorno/cucina verandato, ingresso/disimpegno, corridoio, n. 4 camere da letto di cui una singola, w.c.b., patio esterno. La copertura piana dell'immobile è accessibile per il tramite di una scala a chiocciola posta in posizione diversa rispetto a quella riportata nella planimetria catastale e difforme rispetto a quella ivi rappresentata (v. Foto 1-21 ed elaborati grafici riportati alle pagine 24-32 della relazione dell'arch. L. Alcamo). La distribuzione interna, come già espressamente risulta dalla relazione dell'arch. L. Alcamo, è difforme rispetto alla planimetria catastale.

L'appartamento risulta pavimentato con piastrelle in ceramica ed è provvisto da zoccoletto battiscopa.

Le pareti ed i soffitti dell'immobile sono provvisti di intonaco civile per interni e sono tinteggiati con idropittura di colore bianco. Le pareti della zona cucina/lavello e del w.c.d. sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetri e sono provvisti di serrande avvolgibili in pvc. La porta posta nella prima camera da letto è in alluminio anodizzato color argento. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico-sanitario e di scarico (sottotraccia e non allacciato alla rete pubblica), nonché di impianto elettrico, sotto-traccia e privo della certificazione di conformità, ciò secondo quanto risulta dall'esame delle relazioni tecniche trasmesse dal Curatore.

L'immobile, come riportato nella relazione redatta dell'arch. L. Alcamo presenta

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

delle difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti, in sintesi, nello spostamento e nella modifica della tipologia della scala di accesso al lastrico solare, nella presenza di un patio e di una veranda, nell'apertura di una finestra nel prospetto Nord-Ovest, nella variazione di un infisso nel prospetto Nord-Ovest (da porta a finestra), in variazioni distributive interne (v. pag. 33-34 della relazione dell'arch. Alcamo per approfondimenti) con i conseguenti effetti sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La superficie commerciale dell'appartamento si assume in c.t. in **141 mq** considerando l'intera estensione utile interna risultante dagli elaborati grafici in atti, tenendo conto dall'area occupata dai tramezzi e dai muri perimetrali, nonché del 60% della superficie della veranda, del 35% della superficie del patio per i primi 25 mq e del 10% per la parte eccedente, nonché del 25% della superficie del lastrico solare per i primi 25 mq e del 10% per la parte restante.

L'appartamento secondo quanto risulta dalla documentazione fotografica allegata alle relazioni redatte dall'ing. M D'Addelfio e dall'arch. L. Alcamo si trova in discreto stato d'uso e manutenzione, necessità di lavori di ristrutturazione ed è localmente interessato da infiltrazioni provenienti dalla copertura, nonché da fenomeni di risalita capillare.

2. **Locale di deposito sito in San Giuseppe Jato, c.da Traversa, Viale dei Giardini s.n.c.**

L'immobile destinato a magazzino / locale di deposito sito in San Giuseppe Jato, c.da Traversa, Viale dei Giardini s.n.c. (zona rurale esterna al centro urbano), distinto al C.F. di detto Comune al foglio 5, p.lla 1812, categoria C/2 (v. Allegato 18 alla Relazione dell'arch. L. Alcamo), cui si accede dal cancello metallico posto su Via dei Giardini e percorrendo un vialetto di ingresso su porzione della p.lla 3956 è costituito da un manufatto di forma rettangolare avente superficie commerciale pari a 27 mq circa con copertura inclinata in latero-cemento lasciata al grezzo che si presenta in pessimo stato d'uso ed interessato da infiltrazioni che hanno dato luogo a diffusi fenomeni ossidativi ed allo sfondellamento di apprezzabili porzioni del solaio (v. a titolo esemplificativo Foto nn. 21-24 riportate nella Relazione dell'arch. L. Alcamo). Il magazzino è dotato di un punto luce ed è privo di impianto idrico. Non

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

sono presenti tra gli allegati alle relazioni in atti le certificazioni dell'impianto elettrico.

L'immobile versa in scadente stato d'uso e manutenzione e, si precisa, per le ragioni esposte al **Par. 2** dovrà essere demolito perché irregolare dal punto di vista urbanistico sostenendo un costo presuntivo per demolizione e smaltimento degli sfabbricidi di circa **€ 6.000,00**, salvo maggiori oneri e spese che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario. Detto importo verrà detratto dalla stima del compendio immobiliare.

Ai fini della stima si terrà conto pertanto dell'estensione della particella 1812 per come annotata al C.T. in **mq 28** (v. Allegato 2).

*** * ***

3. Terreni distinti al foglio 5, p.lle 70, 282 e 3956 del Comune di San Giuseppe Jato

Il lotto di terreno di forma pressoché rettangolare avente giacitura pianeggiante e provvisto di alcune essenze arboree (in parte da frutto ed in parte ornamentali) è costituito:

- dalla **particella 70** del **foglio 5** del Comune di San Giuseppe Jato avente superficie catastale pari a **900 mq**, di cui 700 mq aventi qualità catastale di uliveto e 200 mq avente qualità catastale di vigneto (v. Allegati 9 e 10 alla perizia dell'ing. M D'Addelfio);
- dalla **particella 282** del **foglio 5** del Comune di San Giuseppe Jato avente superficie catastale pari a **145 mq**, qualità vigneto, classe 3 (v. Allegati 10 e 11 alla perizia dell'ing. M D'Addelfio);
- dalla **particella 3956** del **foglio 5** del Comune di San Giuseppe Jato avente superficie catastale pari a **1.613 mq**, qualità seminativo, classe 2 (v. Allegato 21 alla relazione dell'Arch. L. Alcamo ed Allegato 3).

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 2633 del 11.02.2019 risulta che le p.lle di terreno 70, 282 e 3956 del foglio di mappa 5 del Comune di San Giuseppe Jato ricadono "*... in zona "E" del PRG, (verde agricolo)* [e] *il terreno è sottoposto al vincolo idrogeologico ... e al vincolo sismico ...*" (v. Allegato 22 alla Relazione dell'ing. Marco D'Addelfio).

*** * ***

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

B. Stima dell'abitazione

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato **Vm** del compendio immobiliare in esame, vista l'esistenza di valori unitari di compravendita adeguatamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato[2], cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Da indagini di mercato svolte e relative ad immobili affini e/o simili rispetto a quello oggetto di stima è stato desunto, facendo riferimento sia alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'OMI sia a quelle consultabili on-line (Fonte: www.borsinoimmobiliare.it) che riportano con riferimento al segmento immobiliare commerciale di cui fa parte il bene oggetto di stima (residenziale) ed alla fascia/zona (extra-urbana/rurale) in cui ricade – il seguente valore medio unitario ($\mathbf{V_{mu}}$):

Fonti utilizzate	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. O.M.I. Agenzia delle Entrate	380,00	530,00	455,00
2. Borsino immobiliare.it	368,00	535,00	452,00
Valori medi banche dati 1-3	**374,00**	**532,50**	**453,50**

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 455,00** che, si precisa, permette già di tenere in debito conto delle caratteristiche estrinseche del bene (zona, ubicazione, livello di fruibilità della viabilità comunale, servizi eventualmente presenti, etc.) opportunamente "*particolarizzato*" mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione $\mathbf{K_n}$ (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche

[2] **Il più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

intrinseche (superfice dell'immobile, livello di piano, esposizione degli ambienti principali, livello di illuminamento, vetustà / stato di uso e manutenzione, situazione urbanistico / edilizia ed assenza o meno di garanzia per vizi, etc.) dell'appartamento oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare già individuata a pag. 15, così ottenendo il più probabile valore di mercato specifico **V_m** del bene *de quo*, applicando la seguente relazione analitica:

$$\mathbf{Vm} = V_{mu} \times K_t \times S_c$$

dove:

- **V_m** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **V_{mu}** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **K_t** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti Kn;
- **S_c** è la superficie commerciale dell'unità immobiliare e si assume in **mq 141**.

* * *

Si riportano di seguito i coefficienti di differenziazione utilizzati nel caso specifico:

- **Coefficiente di superficie (K_1)**: Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq – 5%, da 150 mq a 180 mq – 7,5%, oltre 180 mq – 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per i quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato **è pari a 0,95** nel caso in esame atteso che la superficie commerciale dell'immobile è compresa tra 120 mq e 150 mq;
- **Coefficiente di piano (K_2)**: Il coefficiente adottato per l'immobile in argomento sito al piano terra **si assume pari a 0,90**;
- **Coefficiente di esposizione (K_3)**: Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'immobile in argomento **è pari ad 1,00** atteso i vani principali si affacciano su aree a verde;

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

- **Coefficiente di luminosità (K_4)**: Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (poco luminoso: 0,95, luminoso: 1,05). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento **è pari ad 1,05** atteso che esso in relazione alla sua esposizione è luminoso;
- **Coefficiente di vetustà / manutenzione / conservazione in relazione all'epoca della costruzione (K_5)**: Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di vetustà / manutenzione / conservazione tenendo anche conto dell'epoca di sua originaria edificazione (da ristrutturare totalmente / scadente stato d'uso: 0,75; da ristrutturare parzialmente / discreto stato d'uso: 0,85; stato d'uso normale ed ordinario in relazione all'epoca di costruzione: 1,00; buono / totalmente ristrutturato e/o nuova costruzione: 1,10).

  Nel caso specifico tenuto conto dell'epoca di edificazione dell'immobile (superiore a 50 anni), della sussistenza di locali infiltrazioni e di processi di risalita capillare dell'umidità del terreno di fondazione, dello stato d'uso e manutenzione e della necessità dell'esecuzione di alcuni lavori ristrutturazione il coefficiente adottato ai fini della stima **è pari a 0,85**.
- **Coefficiente relativo allo *status* urbanistico-edilizio-catastale al momento della stima ed alla assenza di garanzia per vizi (K_6)**: Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di deprezzamento rispetto ad immobili normali ed ordinari perché provvisti di titolo edilizio abilitativo, dell'abitabilità/agibilità e della conformità catastale) del fatto che l'immobile al momento della stima non è conforme alla planimetria catastale e non si trova in condizioni normali ed ordinarie sotto il profilo urbanistico-edilizio per la presenza delle difformità evidenziate alla lettera A, punto 1 (a titolo esemplificativo: variazione di prospetto conseguente a variazioni negli infissi esterni, diversa distribuzione di alcuni spazi interni, presenza di un patio esterno, etc.), assenza del certificato di idoneità statica, etc..

  Il coefficiente riduttivo tiene nel contempo forfettariamente conto dell'assenza di garanzie per vizi derivanti dal trasferimento giudiziario e della conseguente alea di rischio dell'acquirente. Nel caso specifico tenuto conto di tutto quanto prima evidenziato il coefficiente riduttivo adottato ai fini della stima **è pari a 0,85**.

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

In applicazione del metodo multi-parametrico prima indicato il più probabile valore attuale di mercato dell'appartamento risulta essere pari a:

€/mq 455,00 x mq 141 x 0,95 x 0,90 x 1,00 x 1,05 x 0,85 x 0,85 = **€ 41.612,50** ed in c.t. in **€ 41.600,00**.

*** * ***

C. <u>Stima dei terreni (foglio 5, p.lle 70, 282, 3956 ed area di sedime del magazzino)</u>

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei terreni siti nel comune di San Giuseppe Jato è stato adottato il metodo sintetico-comparativo basato sul confronto del dato bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato, cioè il costo di una unità di superficie commerciale nel territorio comunale entro la quale è ubicato il dato immobile.

I parametri di cui si è tenuto conto ai fini della stima sono quelli canonici, ossia la superficie espressa in ettari (ha) e il più probabile prezzo di mercato di beni aventi caratteristiche affini rispetto ai beni da stimare ricadenti nel territorio comunale di San Giuseppe Jato (Pa).

Il più probabile prezzo di mercato dei terreni costituenti il lotto di terreni in esame è stato estrapolato a partire da indagini di mercato effettuate attraverso la consultazione degli annunci di vendita disponibili on-line. Sono state esaminate, nel contempo, pubblicazioni e banche dati specifiche di settore (ad esempio il *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per la provincia di Palermo*, Edizioni Exeo, i valori unitari riportati nella banca dati dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria e nella banca dati dei valori fondiari elaborata a seguito di rilevazioni a livello nazionale curate dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA)).

Sulla scorta delle indagini di mercato svolte e tenuto conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (esposizione, altitudine, ubicazione, collegamenti alla viabilità principale) il più probabile valore attuale di mercato si assume in €/mq 1,85.

Detto valore medio è stato poi "*particolarizzato*" ai fini dell'individuazione del

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

valore di mercato dei terreni in argomento, applicando dei coefficienti di differenziazione globale K_t risultanti dal prodotto di singoli coefficienti K_i compresi tra 0,85 ed 1 che, secondo una tabellata e predefinita scala di variabilità, permettono di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche dei terreni oggetto di valutazione quali la fertilità (K_1), la giacitura (K_2), l'accesso (K_3), la forma (K_4), l'ubicazione (K_5) e l'ampiezza (K_6).

Nello specifico si adotteranno i seguenti valori:

Terreni siti in San Giuseppe Jato, c.da Traversa								
Vmax [€/mq]	**Fertilità: buona (K_1)**	**Giacitura: pianeggiante (K_2)**	**Accesso: buono (K_3)**	**Forma: Regolare (K_4)**	**Ubicazione: Normale (K_5)**	**Ampiezza: Media (K_6)**	**K_T**	**Vu [€/mq]**
1,85	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,855	1,58

* * *

In applicazione del metodo multi-parametrico prima indicato il più probabile valore di mercato complessivo dei terreni siti in San Giuseppe Jato, inclusa l'area di sedime del magazzino per come individuata al C.T. risulta essere pari a:

€/mq 1,85 x (mq 900 + mq 145 + mq 1.613 + mq 28) x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = **€ 4.248,58** ed in c.t. in **€ 4.250,00**.

* * *

D. <u>Stima della piena proprietà del compendio immobiliare</u>

Tenuto conto delle valutazioni eseguite alle precedenti **lettere B** e **C**, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare *de quo*, detratto il costo presuntivo di demolizione del magazzino indicato forfettariamente in **€ 6.000,00** (salvo conguagli e/o maggiori oneri a totale carico dell'aggiudicatario), si stima in complessivi **€ 39.850,00** (€ 41.600,00 + 4.250,00 - € 6.000,00).

* * *

Per completezza di trattazione e/o economia processuale si fa nel contempo presente che laddove ad un esame di merito da parte del G.D. e/o del Curatore dovesse risultare non percorribile in diritto l'ipotesi delineata al **Par. 3**, **pagg. 11-12**, **punto 1** (in sintesi la eventuale possibilità di fare riferimento ai fini della titolarità sulla particella 3956 alla superficie complessiva di 2.770 mq del terreno oggetto della vendita del 15/04/2002 che la ricomprenderebbe), il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare,

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

escludendo il valore della particella 3956 e tenendo conto, in questa ulteriore ipotesi, della condizione di interclusione dell'appartamento, adottando un coefficiente correttivo di stima pari a 0,85, risulterebbe essere pari in c.t. a:

€ 31.060,00 (€ 41.600,00 x 0,85 + (mq 900 + mq 145 + mq 28) x €/mq 1,58 - € 6.000,00).

* * *

5. CONCLUSIONI

Tenuto conto della trattazione svolta ai precedenti paragrafi, si conclude quanto segue:

- **Quesito n. 1**: **accertare "*la regolarità urbanistica della p.lla 1812*"**.

  Sulla scorta della trattazione svolta al **Par. 2**, cui espressamente si rinvia per approfondimenti, lo scrivente C.T.U. dà conclusivamente atto, fatte salve le Superiori e/o diverse valutazioni di merito del G.D., che dando prevalenza - nel rispetto del contenuto dell'art. 9bis, comma 1bis del D.P.R. 380/2001 e delle direttive riportate nel format del decreto di nomina dell'esperto stimatore elaborato dal Tribunale di Palermo, Sesta Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari - all'informazione oggettiva ritraibile dalla foto aerea del 1968 acquisita dall'ing. Marco D'Addelfio cui lo stesso si è già riferito in evasione al mandato conferitogli, **il locale di deposito distinto in catasto al foglio 5, p.lla 1812 è da ritenersi irregolare dal punto di vista urbanistico-edilizio perché edificato in assenza di licenza edile in epoca successiva al 1/9/1967 atteso che esso non risulta presente nella foto aerea del Giugno 1968** (v. Fig. 1) **e, si aggiunge, è stato denunziato al N.C.E.U. in data 30/06/1976 con scheda prot. n. 9375** (v. Allegati 18 e 38 alla Relazione dell'arch. L. Alcamo), **emergenze oggettive che il Comune di San Giuseppe Jato avrebbe dovuto attenzionare prima di procedere al rilascio in data 15/11/2001, prot. 21463 dell'attestazione di esenzione dell'obbligo del rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria.**

- **Quesito n. 2**: accertare "***la titolarità della particella 3956 che ricomprende il terreno circostante i fabbricati di cui alle p.lle 65 e 1812, sulla base della documentazione catastale e del titolo di provenienza. E nell'ipotesi in cui venga accertata l'errata intestazione catastale esprima parere sulla***

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

necessità di provvedere alla rettifica prima di procedere alla vendita del bene, provvedendo in tal caso all'incombente".

Sulla scorta della trattazione svolta al **Par. 3**, cui espressamente si rinvia per approfondimenti, lo scrivente C.T.U. fa conclusivamente presente quanto segue:

1. dall'esame dell'atto di vendita del 15/04/2002 e della relativa nota di trascrizione (v. Allegato 4.3) risulta che i coniugi Annaloro Giuseppe e Cardamone Nunzia potrebbero essere ritenuti titolari del diritto di proprietà, in ragione del 50% indiviso ciascuno, anche con riferimento alla particella 3956, circostante ai fabbricati di cui alle particelle 65 e 1812 del C.F, nell'ipotesi in cui per ragioni di diritto che esulano dalle specifiche conoscenze tecniche del C.T.U., sia possibile dare prevalenza ai fini della titolarità alla seguente informazione riguardante la superficie di terreno venduta riportata nel titolo (v. Allegato 12 alla Relazione dell'ing. M. D'Addelfio) e nella sezione D – Ulteriori informazioni della nota di trascrizione (v. Allegato 4.3): *La* [redacted]*, con ogni garanzia, vende ai coniugi signori A*[redacted] *quanto segue: fabbricati a piano terra* ***con terreno pertinente esteso complessivamente, compresa, cioè, la superficie occupata dai fabbricati, a. 27,70*** ***(are ventisette e centiare settanta) circa a San Giuseppe Jato in contrada Traversa, viale Giardini*** **…** (v. pag. 2 e seguenti del titolo e sezione D della nota di trascrizione per l'ulteriore esame).

   Si aggiunge dal punto di vista tecnico che le particelle 65, 1812 e 3956 del C.T. derivano dalla denuncia di cambiamento n. 36 del 30/06/1976 richiamata nell'atto notarile (annotata telematicamente in catasto il 10 Settembre 2003) e, sostanzialmente, dal frazionamento dell'originaria particella 65 o 65/a dell'estensione nominale catastale pari a 1725 mq che ha generato le particelle 65 di mq 84 (v. Allegato 1, Visura catastale storica), 1812 di mq 28 (v. Allegato 2, Visura catastale storica) e 3956 di mq 1613 (v. Allegato 2, Visura catastale storica) che nel complesso hanno una superficie nominale catastale pari a 1725 mq (mq 84 + mq 28 + mq 1613) perfettamente coincidente con

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

quella della particella madre 65 o 65/a di 1725 mq (v. Allegato 1);

2. la p.lla 3956 del foglio 5 del Comune di San Giuseppe Jato risulta attualmente intestata alla "C[redacted] per il *diritto di proprietà per 1/1* in forza della Sentenza n. 22/2024 resa dal Tribunale di Palermo nel giudizio di divisione (v. Allegato 3, visura storica per immobile ed Allegati 4.1 e 4.2, Ispezione ipotecarie per immobile e nota di trascrizione della Sentenza di divisione).

   Va segnalato per completezza di trattazione che nella visura catastale della p.lla 3956 risulta l'annotazione "*Passaggi intermedi da esaminare*", perché manca la voltura catastale della particella 3956 del foglio 5 del Comune di San Giuseppe Jato da [redacted] che si sarebbe dovuta eseguire, nella eventuale ricorrenza ai fini della titolarità dell'ipotesi richiamata al Par. 3, punto 1, in forza dell'atto di vendita del 15/4/2002.

   Detta voltura ragionevolmente non risulta annotata in catasto perché l'atto del 15/4/2002, pur tenendo conto del trasferimento di una superficie di terreno di 2.770 mq corrispondente alle p.lle 65, 1812 e 3956 del C.T., non riporta però in modo espresso anche l'identificativo della particella 3956 e ciò non ha ovviamente permesso di poter procedere con la trascrizione contro [redacted] favore [redacted] anche con riferimento alla p.lla di terreno 3956.

   Nella eventuale ricorrenza dell'ipotesi sintetizzata al **punto 1** (possibilità di fare riferimento ai fini della titolarità sulla particella 3956 alla superficie complessiva di 2.770 mq del terreno oggetto della vendita del 15/04/2002 che la ricomprenderebbe) che andrà ovviamente valutata nel merito dal G.D. e/o dal Curatore in quanto attiene ad aspetti di diritto e non di carattere tecnico, dovrà essere ragionevolmente assicurata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ex art. 2650 c.c. annotando sui pubblici registri che la vendita del 15/04/2002 include anche la p.lla 3956, così provvedendo all'esito di

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

detta rettifica, ove proceduralmente possibile/fattibile, alla voltura catastale della p.lla 3956 da [redacted] in ragione del 50% indiviso e, quindi, e per effetto della Sentenza n. 22/2024 oggi in testa per l'intero in capo alla *Curatela di* [redacted]". Per l'incombenza dell'esecuzione della voltura catastale dovrà essere incaricato un geometra o altro tecnico che nell'ambito della sua professione si occupa di volture catastali.

- **Quesito n. 3**: accertare "***il valore del bene sito in San Giuseppe Jato (PA), individuata al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato (PA), al foglio 5, p.lla 65, del locale deposito identificato al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato (PA), al fg. 5, p.lla 1812 e dei terreni agricoli identificati al N.C.T. al fg. 5, p.lle 70, 282 e 3956***".

  Dalla trattazione svolta al **Par. 4**, cui espressamente si rinvia per approfondimenti, è emerso che il più probabile valore attuale di mercato del compendio immobiliare assegnato alla procedura concorsuale a seguito del giudizio di divisione detratto il costo presuntivo di demolizione del magazzino indicato forfettariamente in **€ 6.000,00** (salvo conguagli e/o maggiori oneri a totale carico dell'aggiudicatario), è stato stimato in complessivi **€ 39.850,00** (€ 41.600,00 + 4.250,00 - € 6.000,00).

  Per completezza di trattazione e/o economia processuale al **Par. 4** si è fatto nel contempo presente che laddove ad un esame di merito da parte del G.D. e/o del Curatore dovesse risultare non percorribile in diritto l'ipotesi delineata al **Par. 3**, **pagg. 11-12**, **punto 1** (in sintesi la eventuale possibilità di fare riferimento ai fini della titolarità sulla particella 3956 alla superficie complessiva di 2.770 mq del terreno oggetto della vendita del 15/04/2002 che la ricomprenderebbe), il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, escludendo il valore della particella 3956 e tenendo conto, in questa ulteriore ipotesi, della condizione di interclusione dell'appartamento, adottando un coefficiente correttivo di stima pari a 0,85, risulterebbe essere pari in c.t. ad **€ 31.060,00** (€ 41.600,00 x 0,85 + (mq 900 + mq 145 + mq 28) x €/mq 1,58 - € 6.000,00).

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione e resta a disposizione del Curatore e del G.D. nel caso di eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo lì, 4 Settembre 2024

Il Consulente

Ing. Maurizio Sulli

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f

Ist. n. 33 dep. 04/09/2024

VERBALE DI GIURAMENTO DELLA CONSULENZA DEPOSITATA

Il C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, nato a Palermo il 28/05/1973, ivi residente con studio in Palermo, Via Sirio n. 7, quale tecnico nominato con provvedimento del 3/7/2024 del Giudice Dr. G. Rini, conferma il contenuto della relazione sottoscritta digitalmente redatta in adempimento al mandato ricevuto e "*giura di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidategli al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità*".

Palermo, 4/9/2024

Il Consulente

Ing. Maurizio Sulli

Firmato Da: MAURIZIO SULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19675adc35e37c2f