

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione IV Civile - Giudice Del. Dott.ssa Raffaella Vacca**

*RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL SOGGETTO*

*DICHIARATO F*

*(Fallimento n. 149 del 2014)*

**FASCICOLO INTRODUTTIVO**

La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da n. 3 allegati:

**I. PREMESSA**

**II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

**III. CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELLA NOMINA DELLO  
STIMATORE E LE RISULTANZE CATASTALI**

**IV. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI**

ALLEGATI

A. Nomina dello Stimatore del 25.09.2014

B. Atto di donazione del 10.01.2011 notaio F. Incardona

C. Verbale di sopralluogo

## I. PREMESSA

La sottoscritta arch. Bruna Petracca, residente a Palermo in Piazza Don Bosco n. 6, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4293, con provvedimento del 23.09.2014 è stata nominata dal Giudice Del. Dott. R. Vacca su proposta del Curatore del Fallimento n. 149 del 2014 Avv. Vincenzo Musso, al fine di effettuare "...l'individuazione catastale, la verifica della regolarità urbanistica la conformità degli impianti alla normativa vigente, la descrizione e stima dei beni immobili..." di proprietà di [REDACTED] esercente attività di vendita al dettaglio di materiali da costruzioni (all. A).

Precisamente l'incarico è stato affidato al fine di stimare gli immobili indicati nella superiore nomina, ossia:

- 1) *Piena proprietà dell'immobile sito in Borgetto, strada provinciale Partinico - Montelepre, 31, piano 1, identificato al Fg. 4 part. 309, sub 7 cat. A2 (abitazione civile)*
- 2) *Piena proprietà del lastrico solare sito in Borgetto, strada provinciale Partinico - Montelepre, 31 piano 4, identificato al foglio 4 part. 309, sub 30*
- 3) *Piena proprietà dell'immobile sito in Borgetto, Contrada Acqualunga n. 29 piano terra, identificato al fg. 4 pa.t. 309, sub 36 categoria C2*
- 4) *Piena proprietà della quota 1/4 dell'immobile sito in Borgetto, piano terra, identificato al fg. 4 part. 923, sub 1, categoria C2*
- 5) *Piena proprietà della quota 1/4 dell'immobile sito in Borgetto, piano 1, identificato al fg. 4 part. 923, sub 2, categoria A2*
- 6) *Piena proprietà della quota di 1/4 dell'immobile sito in Borgetto, piano II, identificato al fg. 4, part. 923, sub 3, categoria A2*
- 7) *Piena proprietà della quota di 1/4 terreno sito in Borgetto, identificato al fg. 4, part. 7*
- 8) *Piena proprietà della quota di 1/4 terreno sito in Borgetto, identificato al fg. 4, part. 24*

La sottoscritta ha inoltre appurato che il sig. [REDACTED] risulta proprietario di un appartamento sito al piano terzo scala A del fabbricato di contrada Acqualunga, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto al fg. 4 part. 309, sub 25, cat. A2 (abitazione civile) intestato a [REDACTED] e situato nel medesimo fabbricato della SP Partinico Montelepre n. 31 ove ricadono le ulteriori unità immobiliari al piano terreno (sub. 36), al piano primo (sub. 7) e il lastrico solare (sub. 30). Tale immobile è pervenuto al soggetto fallito mediante atto di donazione del 18.01.2011, rep. 198553 notaio Francesco Incardona (all. B).

## **II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Esaminati i documenti, acquisite le planimetrie catastali ed effettuate le relative visure presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo – Settore Territorio, la sottoscritta, in data 04.11.2014, si è recata presso gli immobili oggetto del presente fallimento.

Durante il sopralluogo, alla presenza del proprio collaboratore ing. Simona Bertorotta si sono visionati gli immobili effettuando una campagna fotografica volta a documentare le finiture e il loro stato d’uso e di conservazione ed effettuando un riscontro dimensionale e distributivo tra stato dei luoghi e planimetrie catastali acquisite.

Per una più dettagliata descrizione delle operazioni si rimanda al verbale di sopralluogo (all. C).

Successivamente, al fine di effettuare accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, la sottoscritta si è recata presso gli uffici per acquisire la documentazione presente presso l’Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Borgetto, al quale ha inoltrato formale richiesta di copia conforme.

La documentazione reperita è inserita all'interno delle relazioni di ciascun lotto relativo.

### **III. CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELLA NOMINA DELLO STIMATORE E LE RISULTANZE CATASTALI**

I dati catastali reperiti relativamente agli immobili di proprietà, in quota o in tutto, al soggetto fallito corrispondono a quelli riportati nell'incarico e trascritti in epigrafe sebbene numerose discrepanze che verranno puntualmente evidenziate, di fatto si sono accertate sui luoghi.

### **IV. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI**

La sottoscritta in ragione della tipologia e ubicazione degli immobili, ha individuato quattro lotti indipendenti per la vendita, così costituiti:

#### **LOTTO 1**

*Immobile destinato a negozio sito in strada provinciale Partinico - Montelepre n. 31, piano terreno (adiacente al primo corpo scala), composto da un vano pilastrato ed uno studiolo oltre wc ed anti wc, con una vetrina su piazzale interno accessibile dalla strada provinciale, adibito a showroom, identificato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto al foglio 4, particella 309, sub. 36, Categ. C/, Classe 4, Consistenza 82 mq, Rendita € 84,70, p.t., piano terreno. Fa parte del lotto la quota di ¼ della striscia di terreno di forma rettangolare allungata, con lato corto adiacente la strada Provinciale Partinico-Montelepre, fisicamente indiviso e limitrofo al terreno di pertinenza della costruzione nella quale ricade la U.I., in Catasto dei Terreni del Comune di Borgetto al Fg. 4, part. 24, Fabbricato Urbano da accertare, con relativa tettoia metallica attribuita d'ufficio alla particella 923, sub. 1, 2, 3 come fabbricato da accertare (categoria A2).*

## **LOTTO 2**

*Immobile destinato ad abitazione sito in strada provinciale Partinico - Montelepre n. 31, piano primo (adiacente al primo corpo scala), composto ingresso soggiorno corrispondente a due vani, due camere singole ed una doppia, cucina abitabile, due ripostigli, lavanderia e due servizi igienici, oltre disimpegno e tre balconi di cui uno doppio, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto al foglio 4, particella 309, sub. 7, Categ. A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita € 619,75, p.t., piano primo, intestato a Stroppiana Giovanni.*

## **LOTTO 3**

*Immobile destinato ad abitazione sito in strada provinciale Partinico - Montelepre n. 31, piano terzo (adiacente al primo corpo scala), scala A, composto soggiorno cucina, corrispondente a due vani, due camere, una singola ed una doppia, ripostiglio, servizio igienico e due balconi, con lastrico solare di uso esclusivo collegato all'abitazione mediante scala condominiale posto al piano 4 ed identificato al medesimo foglio e particella del catasto al sub 30.*

## **LOTTO 4**

*Quota di  $\frac{1}{4}$  del terreno sito in Borgetto, identificato al Fg. 4 part. 7, qualità Classe Seminativo, Superficie 4,96 are, Reddito Dominicale € 2,95, Agrario € 1,41, in atto delimitato fisicamente da una recinzione.*

Relativamente ai lotti 1 e 3 si ritiene di precisare le motivazioni dell'accorpamento; in particolare, in merito al lotto 1, il quarto delle terreno alla particella 24, con la tettoia su questo edificata è ritenuto privo di alcun valore commerciale se non annesso al

fabbricato ricadente nel terreno indiviso. Per questo motivo si è ritenuto di annetterlo all'immobile di piano terra, di cui lo spazio esterno può costituire naturale prolungamento. In merito al lotto 3 si è ritenuto di annettere il lastrico solare all'appartamento di piano terzo in quanto, sebbene privo di collegamento diretto interno, l'appartamento è il più prossimo al terrazzo esclusivo.

Ogni lotto sarà trattato in una separata relazione alla quale si rimanda per la stima del valore di mercato e per tutti gli altri accertamenti richiesti nell'incarico.

Con il presente elaborato lo stimatore ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 15 febbraio 2016

Lo stimatore  
Arch. Bruna Petracca