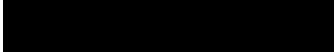


# **TRIBUNALE DI PALERMO**

Sezione Fallimentare

Ill.mo G. D. Dott.ssa Claudia Turco

Fallimento  – D.I. n°18/2006

**Relazione di consulenza tecnica**

ESPERTO

Arch. Katia Razete, Via Lazio 5 – 90144 Palermo

Tel. 3391976056 – fax 0916252573 Email: [katiarazete@gmail.com](mailto:katiarazete@gmail.com) PEC: [katia.razete@pec.it](mailto:katia.razete@pec.it)

## PREMESSA

La sottoscritta Katia Razete, architetto iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Palermo al n. 4744 con studio in Palermo, via Lazio 5, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, ramo civile, nominata con provvedimento del 23/12/14 dalla S.V. consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto, redige la presente relazione allo scopo di adempiere all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice "... per la verifica della consistenza e alla stima del patrimonio immobiliare acquisito all'attivo ..." del fallimento in oggetto. Pertanto, in adempimento dell'incarico come sopra conferito, a seguito delle indagini esperite, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati in data 14 e 22 ottobre 2015 (allegato A), la sottoscritta riferisce quanto di seguito esposto con la presente relazione di consulenza tecnica.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento per civile abitazione sito in Bagheria (PA), via Omero n° 61, piano primo e terrazza sovrastante, censito al Catasto fabbricati del Comune di Bagheria al Foglio 13, Part. 2154, sub. 4, categoria A/2 e sub 5, categoria lastrico solare. L'immobile risulta intestato a [REDACTED] (allegato B).

## TITOLO DI PROPRIETA'

Le unità immobiliari in questione sono pervenute al [REDACTED] a seguito atto di compravendita del 22/03/88 stipulato a Bagheria in notaio [REDACTED] e trascritto il 29/03/1988 ai nn. 14243/10980. Con tale atto, [REDACTED] acquistava dal [REDACTED] parte venditrice, l'intera palazzina allora composta da sole due elevazioni fuori terra oltre al lastrico solare. Tale atto è stato poi perfezionato in data 4/11/1999 in notaio [REDACTED] per rettificare i dati relativi alle concessioni edilizie in virtù delle quali era stato edificato il fabbricato (allegato C).

## STATO DI POSSESSO

Secondo quanto dichiarato dal [REDACTED] durante il sopralluogo del 14/10/15 e dal [REDACTED] durante il sopralluogo del 10/11/15, l'appartamento posto al primo piano risulterebbe occupato: il [REDACTED] ha dichiarato di averlo dato in comodato d'uso ma non

ha fornito dati più specifici in merito. L'appartamento posto al secondo piano (ex lastrico solare) risulta occupato dallo stesso [REDACTED]

## **REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

### Catasto

L'edificio, come sopra esposto, è censito al Catasto fabbricati del Comune di Bagheria al Foglio 13, Part. 2154; l'unità immobiliare al primo piano corrisponde al sub. 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani; l'unità immobiliare sita al secondo piano corrisponde al sub 5, categoria lastrico solare. Entrambe sono intestate a [REDACTED] che ne detiene la proprietà esclusiva (cfr. allegato B).

Le planimetrie catastali reperite portano la data del 11/03/88 e risultano elaborate dal geom. [REDACTED] esse mostrano l'immobile nella sua consistenza, che tuttavia non corrisponde esattamente con quanto rilevato dal CTU in occasione del sopralluogo. Esaminando i grafici, infatti, si rileva quanto segue.

Per quanto riguarda l'appartamento sito al primo piano, il grafico catastale restituisce una distribuzione interna degli spazi abbastanza rispondente allo stato dei luoghi, con unica eccezione per l'ambiente cucina (cfr. allegato B e D). Differente invece è la situazione riguardante il piano secondo, che nella planimetria catastale è rappresentato come lastrico solare. Durante il sopralluogo è stato accertato che esso è stato integralmente chiuso e trasformato in appartamento e inoltre sopra di esso è stato elevato abusivamente un altro piano, di modo che l'edificio attualmente consta di quattro elevazioni fuori terra e non due (cfr. foto da 1 a 3).

### Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria sono stati reperiti due fascicoli riguardanti l'immobile oggetto di fallimento: il primo fascicolo riguarda la Concessione Edilizia in virtù della quale è stata edificata la costruzione; il secondo fascicolo contiene la documentazione riguardante la pratica di Concessione in Sanatoria avanzata dal [REDACTED] per una unità immobiliare del sopra citato edificio. L'iter burocratico di tali procedimenti si riassume qui di seguito.

1. Per quanto concerne la Concessione Edilizia dell'edificio:

- In data 20/01/82 il [REDACTED] presentava presso l'UTC di Bagheria domanda di Concessione edilizia per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano terra, primo e secondo per una superficie di circa 193 mq su un'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 13 part. 101/b ubicata in contrada S. Marina. Tale Concessione veniva rilasciata in data 27/02/82 con prot. 21/82.
- In data 08/03/82, lo stesso [REDACTED] presentava domanda per l'ottenimento di una nuova Concessione edilizia, per la realizzazione di un immobile per civile abitazione composto da piano terra, primo e piano attico per la superficie complessiva di mq 94,50. Tale Concessione gli veniva rilasciata in data 05/09/85 con prot. 69/85.
- Infine, in data 26/11/87 Santacroce richiede una terza Concessione per la variante alle due precedenti C.E., relativa alla realizzazione di un edificio per civile abitazione composto da piano terra e piano primo per una superficie complessiva di mq 193. Tale Concessione gli veniva rilasciata in data 01/03/88<sup>1</sup> al prot. 27/88.

2. Per quanto riguarda il procedimento di Concessione in Sanatoria:

- In data 31/03/95 il [REDACTED] divenuto proprietario dell'intero immobile, presentava istanza di Sanatoria ai sensi del DL 649/9. Tale istanza, assunta al prot. 1484,0 veniva presentata per la realizzazione del piano terzo in un edificio a quattro piani fuori terra in via H/1 n°33 (ex contrada S. Marina), censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, part. 2154.
- A tale istanza seguiva una comunicazione del Comune di Bagheria assunta al prot. 15911 del 13/03/97, ove si richiedeva la documentazione necessaria da dovere integrare al fine di proseguire l'iter per il rilascio della Concessione in Sanatoria.
- A tale comunicazione, ne faceva seguito un'altra assunta al prot. 6581 del 10/06/97, con la quale il Comune rendeva nota l'improcedibilità della domanda a causa della mancata presentazione delle attestazioni di pagamento dell'oblazione dovuta.
- Nuovamente, con lettera prot. 34233 del 13/09/2000, il Comune informava il [REDACTED] della possibilità di procedere con l'iter concessorio, previo pagamento della residua

---

<sup>1</sup> La data sul documento rilasciato dal Comune di Bagheria risulta poco leggibile.

somma di oblazione maggiorata dagli interessi legali, entro 60 giorni dalla notifica della suddetta comunicazione. Tale documentazione tuttavia non risulta ad oggi prodotta.

**In sintesi**, in base alla documentazione reperita, si evince che dell'edificio di civile abitazione sito in Bagheria via Omero n°61, risultano realizzati con regolare Concessione Edilizia soltanto il piano terra<sup>2</sup> ed il piano primo. Per quanto riguarda il piano secondo, originariamente lastrico solare sul quale oggi risultano due elevazioni, non esiste alcuna documentazione che ne asseveri la regolarità né alcun procedimento attualmente in corso. Ne consegue che il piano secondo non è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Infine, per quanto riguarda il piano terzo<sup>3</sup>, sebbene sia stata avanzata istanza di Sanatoria, tuttavia non si è giunti alla definizione della pratica e al rilascio della Concessione perché il [REDACTED] non ha provveduto alle necessarie integrazioni richieste dal Comune di Bagheria.

#### Abitabilità dell'edificio

Nonostante sia presente nel fascicolo relativo all'immobile in questione una domanda di abitabilità presentata dal s [REDACTED] in data 21/02/1990 in virtù della C.E. 27 del 11/03/88, tuttavia il certificato non è mai stato rilasciato.

#### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono siti a Bagheria (PA), via Omero n°61; si tratta di un appartamento al piano primo e della terrazza sovrastante, sulla quale oggi si attestano altre due unità immobiliari realizzate in assenza di Concessione Edilizia (cfr. paragrafo precedente). La via Omero si trova in una zona limitrofa al centro rispetto alle principali arterie viarie di Bagheria. La zona è costituita da palazzine a destinazione prevalentemente residenziale di altezza media simile a quella dell'immobile in oggetto e dalle caratteristiche estetiche di scarso pregio. Ai tempi dell'edificazione, l'edificio ricadeva in ZTO B di completamento del PRG del 1976 del Comune di Bagheria, allora in vigore.

Il fabbricato presenta quattro livelli fuori terra, struttura in cls di c.a. e copertura piana. I prospetti sono intonacati di bianco, i balconi sono protetti da ringhiere metalliche e gli infissi

---

<sup>2</sup> Oggi non più di proprietà del [REDACTED]

<sup>3</sup> Non oggetto del presente procedimento

esterni sono in legno schermati da persiane (foto 1 e 2). Le unità immobiliari site al piano terreno sono adibite ad uso magazzino e possiedono saracinesche di accesso sul piano stradale<sup>4</sup>. Alle abitazioni dello stabile n°61 si accede attraverso un portone che immette in un androne di modeste dimensioni, con pavimentazione e rivestimenti in marmo (foto 3). Da qui, una scala conduce alle unità immobiliari sovrastanti. L'edificio è privo di ascensore. La seconda e la terza elevazione fuori terra ospitano un appartamento per ciascun piano, mentre la quarta elevazione allo stato attuale non sembrerebbe ancora ultimata: per quanto osservabile dall'esterno infatti, mancano gli infissi e le murature interne si presentano allo stato grezzo.

#### Immobile sito al piano primo

L'unità immobiliare sita al piano primo ha superficie utile pari a circa 139,34 mq e un'altezza di 2,90 m e si affaccia sul prospetto principale di via Omero con due balconi e sul retrospetto con due pozzi luce. L'appartamento consta di ingresso, disimpegno, due bagni, cucina, soggiorno, ripostiglio, due stanze da letto, studio, due balconi e due terrazzini interni in corrispondenza dei pozzi luce (allegato D). Tali pozzi luce possiedono una copertura in ferro e vetro posta all'altezza della copertura del fabbricato e pertanto non forniscono areazione ma soltanto illuminazione alle unità immobiliari dello stabile.

L'ingresso, collocato in posizione centrale rispetto alla pianta dell'immobile, immette in un corridoio-disimpegno che distribuisce gli altri ambienti (foto 4). Dando le spalle alla porta d'ingresso, sulla sinistra, si trova la zona notte con le due camere da letto, l'ampio bagno e lo studio; lo studio con la camera da letto adiacente si affacciano su via Omero attraverso una finestra ed una portafinestra che si apre su un balcone (foto 5 e 6); il bagno e l'altra camera da letto si aprono sul pozzo luce posto sul retro. Il bagno è completo di tutti i pezzi sanitari con vasca e ha le pareti e il pavimento rivestiti con piastrelle di colore beige a decori floreali; una finestra a vasistas si apre sul pozzo luce (foto 7). La seconda camera da letto non possiede finestre ma comunica con il pozzo luce attraverso una porta (foto 8); il terrazzino

---

<sup>4</sup> Mentre i magazzini non sono più di proprietà del ██████████ in quanto venduti dallo stesso a terzi, le restanti elevazioni, sebbene in parte abusive come già esposto, sono nel possesso del ██████████

corrispondente al pozzo luce è qui utilizzato come ripostiglio (foto 9).

Alla destra dell'ingresso si accede alla zona giorno, comprendente il soggiorno, la cucina, un bagno ed un ripostiglio (foto 10 e 11). Sia la cucina che il soggiorno si affacciano su un ampio balcone che risulta unito ad un terrazzo, entrambi prospettanti sulla via Omero: l'ambiente soggiorno infatti arretra di circa 2 m rispetto al filo dell'edificio dando luogo ad un terrazzo coperto (cfr. foto 2 e 12). Il secondo bagno è anch'esso completo con doccia e presenta pavimento e pareti rivestite da piastrelle in ceramica di colore chiaro; una finestra a vasistas si apre sul secondo pozzo luce, al quale si accede dal ripostiglio adiacente (foto 13 e 14). Il terrazzino corrispondente a tale pozzo luce è attualmente adibito a lavanderia (foto 15).

Gli infissi sono in legno naturale verniciato non laccato e vetro opaco, così come le due finestre a vasistas dei servizi igienici che si aprono sul pozzo luce. Le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in gres porcellanato di colore beige in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, che però necessita di alcuni interventi per la messa in sicurezza, poiché si è rilevato che molte prese appaiono incomplete e i fili non bene isolati. L'impianto idrico è provvisto di serbatoi per l'accumulo della riserva idrica posti nel pozzo luce, l'acqua calda è fornita da due boiler elettrici posti anch'essi nel pozzo luce (foto 16). L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di condizionamento.

Nel complesso, si può affermare che l'immobile possiede un buono stato di manutenzione, ma non presenta particolari finiture; inoltre, alla situazione attuale, la stessa distribuzione degli ambienti non risulta particolarmente appetibile poiché alcuni di essi non sono opportunamente areati ed illuminati.

#### Immobile sito al piano secondo

Al piano superiore, in corrispondenza dell'immobile precedentemente descritto, si trova un altro appartamento pressoché della medesima estensione, al quale si accede salendo per il medesimo corpo scala che conduce al piano sottostante.

Esaminando la documentazione reperita presso i pubblici uffici, si è rilevato che l'immobile per il quale era stata ottenuta concessione era originariamente un lastrico solare adibito a terrazza

con stenditoio<sup>5</sup> (cfr. allegato E). Tale situazione tuttavia non corrisponde a quanto accertato durante i due sopralluoghi effettuati in data 14 e 22 ottobre 2015. Infatti, come precedentemente descritto, oggi l'immobile risulta sopraelevato abusivamente per altre due elevazioni: il lastrico solare è stato integralmente chiuso e trasformato in un appartamento, sovrastato a sua volta da una ulteriore elevazione realizzata anch'essa in assenza di concessione. Il secondo piano è abitato dal signor Focarino e si presenta rifinito in tutte le sue parti e completo di impianti.

### COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Alla luce della documentazione esaminata e degli accertamenti svolti in loco, è possibile affermare che solo l'unità immobiliare del piano primo risulta fornita di titoli autorizzativi e quindi può essere commercializzata. Infatti, nonostante detto immobile non abbia ad oggi ottenuto il certificato di abitabilità, verosimilmente non presenta vizi che ne impedirebbero il rilascio. A questo scopo sarebbe possibile presentare perizia giurata sostitutiva a firma di un tecnico presso l'UTC di Bagheria al fine di asseverarne l'abitabilità.

Diversamente, per quanto concerne il piano secondo (ex lastrico solare), esso non risulta commercializzabile poiché realizzato in assenza di Concessione.

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto secondo il metodo *sintetico comparativo*, che consiste nella valutazione diretta per confronto di beni simili per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e stato di conservazione. Pertanto, per l'elaborazione della stima la sottoscritta si è avvalsa dei valori delle richieste riportate sulle riviste e sui **siti ufficiali delle agenzie immobiliari** e dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'**Agenzia del Territorio** riportati sul sito istituzionale. Detti valori OMI riportano per ogni zona catastale i valori di mercato in €/mq riferiti agli immobili non nuovi. Il servizio di consultazione cartografica Geopoi<sup>6</sup> consente di individuare la zona omogenea di riferimento: nel caso in esame, l'immobile ricade nella zona

---

<sup>5</sup> Cioè una parte parzialmente coperta nella zona retrostante rispetto al prospetto su via Omero

<sup>6</sup> <http://www.agenziaterritorio.it/geopoi/index.php>



D1 (allegato F).

Dati della stima:

Localizzazione urbana: periferica

Zona D1: Zone di sviluppo del centro urbano

Dati metrici:

Superficie lorda	ca. mq 154,80
Superficie utile <sup>7</sup>	ca. mq 139,34
Superficie balconi	ca. mq 31,33
Superficie pozzi luce	ca. mq 9,36
Superficie commerciale <sup>8</sup>	ca. mq 167,00

Agenzia del Territorio: i valori di mercato registrati il secondo semestre 2015 e relativi alle abitazioni civili in zona D1 vanno da un min di 900 €/mq a un max di 1250 €/mq. Tali valori si riferiscono ad abitazioni che presentano uno stato conservativo normale e si applicano alle superfici commerciali (allegato G).

Siti ufficiali delle agenzie immobiliari: i valori reperiti, aggiornati al mese corrente, per

---

7 La Superficie Utile è costituita dalla somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani delle porte.

8 La Superficie Commerciale comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali. È data dalla somma della superficie lorda più la superficie omogeneizzata delle pertinenze; la superficie dei balconi e dei pozzi luce viene computata al 30%; i pozzi luce costituiscono di fatto delle pertinenze esterne di uso esclusivo.

Cfr. le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" consultabili sul sito web all'indirizzo: [www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf)

appartamenti analoghi a quello in oggetto, variano da un min di 1200 €/mq ad un max di 1300 €/mq in funzione del grado di conservazione dell'immobile e delle sue rifiniture (allegato H).

A seguito della comparazione, si ritiene congruo per l'immobile in oggetto, valutato secondo le sue caratteristiche, un valore di mercato pari a 1100 €/mq.

Poiché la superficie commerciale calcolata a seguito del rilievo è pari a circa 167,00 mq, se ne ricava che il **più probabile valore di mercato** per l'appartamento sito in Bagheria, via Omero n°61 piano primo, è pari verosimilmente a 183.700,00 € che si arrotonda a **185.000,00 € (Centottantacinquemila Euro)**.

## CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni su esposte, si desume che l'immobile sito in Bagheria (PA), via Omero n° 61, piano primo, risulta di proprietà del [REDACTED]. L'immobile è dotato di Concessione Edilizia ma non risulta dotato del Certificato di abitabilità/agibilità; inoltre, non è oggetto di procedimenti pendenti ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni e modifiche. Esso si presenta in buone condizioni manutentive e il suo valore di mercato, ottenuto utilizzando il metodo sintetico comparativo, è pari a circa 185.000,00 €.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sovrastante, si ribadisce che essa non può essere commercializzata poiché risulta difforme dal progetto autorizzato con Concessione Edilizia, nel quale veniva indicato come lastrico solare.

Tanto rassegno alla S.V. Ill.ma per le Sue determinazioni, ringraziando per la fiducia accordatami e restando a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 04/07/2016

il CTU

arch. Katia Razete

**Elenco Allegati:**

Documentazione fotografica

Allegato A: verbali di sopralluogo

Allegato B: planimetrie e visure catastali

Allegato C: certificazione notarile

Allegato D: rilievo dell'immobile

Allegato E: Documentazione UTC di Bagheria

Allegato F: stralcio planimetria Geopoi – individuazione zona D1

Allegato G: Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio 2 semestre 2015

Allegato H: Quotazioni immobiliari Agenzie immobiliari