



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

AL SIG. GIUDICE DELEGATO Dr: CINZIA SOFFIANTINI

(Sentenza n. 72/2001)



Curatore Fallimentare Avv.: Sebastiano Zafarana

Fallimento

Io sottoscritta Arch. Giovanna Mazzola venivo nominata Consulente Tecnico, con provvedimento emesso dalla S.V. nei giorni 18 - 19 ottobre 2001, per la stima degli immobili del fallimento di cui sopra.

Della sopradetta nomina venivo a conoscenza tramite lettera a firma del Curatore del fallimento de quo Avv: Sebastiano Zafarana, pervenuta in data 02 dicembre 2001.

Fissata per il giorno 13 aprile 2002 alle ore 10,00 la data per il sopralluogo in Cont.da Falsomiele Belmonte Chiavelli di Palermo ne diedi avviso alle parti a mezzo telefonico.

All'ora fissata di detto giorno mi sono recata sul luogo convenuto, dove erano presenti i [redacted] ai quali detti lettura dell'incarico conferitomi e ho proceduto alle operazioni necessarie, annotandole in separato foglio, di cui mi sono servita per redigere la presente relazione. Tali operazioni, come rilevasi dal verbale stesso, sono state completate alle ore 18,00. Tutti i documenti avanti nominati sono allegati a questa relazione e se ne fa menzione in ultima pagina.

Ultimati lo studio dei diversi rilievi compiuti e della documentazione acquisita, (titoli di proprietà, dichiarazioni sanatoria edilizia, planimetrie catastali) in adempimento all'incarico conferitomi espongo quanto segue.

1. **Esposizione dei rilievi compiuti**

sulla proprietà [redacted]

Con atto rogito dal Notaio Giuseppe Emanuele, in data 29 aprile 1972, scritto al n° d'ordine della Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo al n.18053 del 13 maggio 1972, il [REDACTED] acquistava [REDACTED] un appezzamento di terreno sito nel Comune di Palermo nella Contrada Falsomiele Belmonte Chiavelli di superficie pari a mq. 459,00, contraddistinto al N.C.T. alla particella n 938 del foglio di mappa n 85, e confinante col terreno di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per due lati, con terreno di [REDACTED] e con la trazzera Belmonte.

Nell'anno 1976 su detto terreno e al corrispondente numero civico 268/B della Via Belmonte Chiavelli il Signor Novara Pietro, ultimava la costruzione in proprio e in assenza di concessione edilizia di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra.

Con domanda di sanatoria presentata in data 05 Novembre 1986 al prot. 18148 e rivolta al Signor Sindaco del Comune di Palermo presso la Ripartizione Edilizia Privata, il [REDACTED] [REDACTED] ai sensi della legge n.47/85, dichiarava l'abuso edilizio commesso per la costruzione di opere ad uso residenziale e di opere ad uso non residenziale.

Per detti abusi in data 04.11 1986, unitamente alla richiesta di cui sopra, allegava il versamento della prima di tre rate dell'oblazione dallo stesso calcolata per un totale di L.4.282.000, versando successivamente le due rate rimaste.

Con ricevute n. 15018 - 15019 e 15020, datate 24 ottobre 1977, il [REDACTED] dichiarava all'Ufficio Tecnico Erariale (Catasto fabbricati) del Comune di Palermo la consistenza di tre unità immobiliari urbane da cui è emersa la rendita di Euro:1.429,75 vani n.15 per i due appartamenti e mq. 216 per il magazzino del piano terra. Dal civico 268/B si accede, attraverso una cancellata in ferro, in un terrazzo, che si prolunga per tutto il fronte dell'edificio sulla strada Belmonte Chiavelli e che conduce al portone in legno che segna l'ingresso ai due superiori appartamenti.

Con il numero civico 268/B è segnato anche un secondo portone in ferro poco distante dal precedente per l'ingresso al magazzino ubicato al piano terra del medesimo prospetto su Via Belmonte Chiavelli.

Il piano, *tipo*, è costituito dai seguenti ambienti misurati per superficie utile:

vano scala:  $m.2,03 \times m.5,90 = mq.11,98$

ingresso:  $m.1,81 \times m.4,04 = mq.7,31$

salone:  $m.7,98 \times m.4,64 = mq.37,03$

camera letto:  $m.4,12 \times m.4,20 = mq.17,30$

camera letto:  $m.2,98 \times m.4,20 = mq.12,52$

camera letto matrimoniale:  $m.4,31 \times m.3,96 = mq.17,07$

servizio igienico con doccia:  $m.1,16 \times m.4,28 = mq.4,965$

servizio igienico con vasca:  $m.4,28 \times m.1,84 = mq.7,875$

ripostiglio:  $m.1,73 \times m.1,52 = mq.2,63$

cucinino:  $m.1,80 \times m.3,78 = mq.6,804$

cucina:  $m.4,65 \times m.3,80 = mq.17,67$

pranzo:  $m.4,10 \times m.3,82 = mq.15,66$

veranda:  $m.3,72 \times m.8,63 = mq.32,10$  (ridotto al 30%) =  $mq.9,63$

cameretta con finestra:  $n.1,50 \times m.4,31 = mq.6,46$

corridoio:  $m.7,02 \times m.1,48 = mq.10,39$

superficie vano porta:  $n.3 \times m.1,20 \times m.0,30 + n.10 \times m.0,80 \times 0,10 = mq.1,88$

balcone:  $m.12,60 \times m.1,40 = mq.17,64$  ridotto al 25% =  $mq.4,41$

**Totale superficie utile di un solo appartamento = mq. 191,584**

La costruzione dell'edificio è in cemento armato, i tramezzi divisorii degli ambienti sopra elencati sono da cm. 10 ad esclusione delle pareti perimetrali e diOMPagnamento che sono di cm.0,30.

La scala è rifinita in marmo bianco di Carrara e sia il gradino che i pianerottoli di arrivo e i ballatoi di partenza sono anch'essi rifiniti con marmo bianco e con inserti in marmo rosso di Verona. Gli infissi sia esterni che interni sono in legno. Le pareti di tutti gli ambienti sopra elencati sono rifinite con carta e stoffa da parati ed i mattoni dei pavimenti e di rivestimento dei servizi compresa la cucina sono in ceramica di colore e disegno diverso.

Sulla scorta dei documenti attestanti il titolo di proprietà, la consistenza dichiarata all'U.T.E. e all'edilizia privata la sottoscritta, constatata la reale superficie e cubatura della costruzione, passa al conteggio di stima

**1-a) Conteggi di stima sulla proprietà del Signor Novara Pietro.**

A seguito di adeguate indagini di mercato, svolte nel medesimo quartiere, la sottoscritta è pervenuta alla conclusione di considerare come prezzo base di stima al mq. quello di vendita di un immobile di nuova fattura e corrispondente, pressappoco per simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'edificio de quo.

Pertanto considero il prezzo di mercato di L/mq..2.500.000 corrispondente a quello di vendita di un fabbricato nuovo nelle immediate vicinanze.

Considero una detrazione per vetustà al prezzo di cui sopra di una percentuale pari al 32% e quindi:  $L.2.500.000 \times 68\% = L.1.700.000$

**Appartamento sito al primo piano  $L.1.700.000 \times 191,584 \text{ mq.} = \text{£. } 325.692.800$**

**Appartamento sito al secondo piano  $L.1.700.000 \times 191,584 \text{ mq.} = \text{£. } 325.692.800$**

**Terrazzo usufruibile di pertinenza ai due appartamenti, considero la riduzione al 25%  $\text{mq. } 216,00 \times 0,25 = \text{mq. } 54,00$**

$L.1.700.000 \times \text{mq. } 54,00 = L.91.800.000$

**Consistenza del magazzino:  $\text{mq. } 216,00$  e altezza d'interpiano ml. 4,40**

La pavimentazione è interamente cementata e l'ambiente risulta ben illuminato da tre ampie finestre vetrate poste in alto e da un ambiente adibito a servizio igienico, E'

provvisto di impianto elettrico. Al magazzino appartiene oltre a mq.170,00 circa di superficie libera direttamente fruibile per il parcheggio ove attualmente sono collocati dei frigoriferi specifici per la conservazione della frutta e della verdura [redacted] facevano uso per la vendita al mercato generale ortofrutticolo di Palermo). Il magazzino è dotato, come sopra detto, di ingresso indipendente con accesso dalla strada Belmonte Chiavelli e di uscita diretta nel terreno libero con ampi infissi in ferro per l'entrata e l'uscita dei camion e da un'altra porta di comunicazione con il vano scala che conduce agli appartamenti.

Prezzo di stima considerato L./mq. 900.000 x mq. 216,00 = **£.194.400.000**

Area esterna al piano terra di pertinenza al magazzino: mq.170,00

Considero 10% di detta superficie: mq.170,00 x 0,10 = mq.17,00

prezzo di stima considerato £./mq.900.000 x mq. 17,00 = **£.15.300.000**

**Il prezzo di stima per il magazzino è di £.209.700.000**

**In conclusione il prezzo complessivo stimato per le tre unità immobiliari di piena proprietà del Signor Novara Pietro è costituito dalle somme:**

**appartamento al secondo piano = £. 325.692.800**

**appartamento al primo piano = £. 325.692.800**

**terrazzo di pertinenza ai due appartamenti = £.91.800.000**

**magazzino piano terra: £.209.700.000**

**Totale complessivo: £.952.885.600**

## **2. Esposizione dei rilievi compiuti sulla proprietà del Signor Novara Enrico**

Con atto rogito in Palermo presso lo studio del Notaio Guglielmo La Fata, in data 17

febbraio 1998, il [redacted] acquistava [redacted]

[redacted] dell'edificio, appresso specificate, in corso di costruzione, sito in

Palermo Via Belmonte Chiavelli e precisamente:

1) metà indivisa del magazzino sito al piano terra, interno 1, composto da un unico locale di superficie pari a mq.121,78 di altezza interna mt.4,68 e di cubatura pari a mc.680,00. Detto locale è confinante con un magazzino, di cui al successivo punto n.2 e corte comune da più lati, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita n.300604, foglio 85 e particella n.1739 subalterno 3

2) metà indivisa del magazzino sito al piano terra, interno 2, di mq. 138,40 e altezza mt.4,68, e cubatura pari a mc.745,00 composto da un unico locale ed un piccolo ambiente adibito a servizio igienico, confinante con il magazzino di cui al punto 1 e corte comune da più lati, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 300604, foglio 85 particella 1739, subalterno 4.

3) appartamento sito al secondo piano ,di superficie utile pari a mq.268,79 e mq. 98,32 di superficie non residenziale e cubatura pari a mc.747,00 con ingresso dall'unica porta salendo la scala, oggi composto da un unico ambiente pilastrato confinante con il vano scala e area soprastante la corte comune, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 300604, foglio 85 particella 1739, subalterno 6

4) appartamento sito al terzo piano di mq.120,54 e mq.28,50 di superficie non residenziale e cubatura pari a mc.397,60 con ingresso dalla porta a sinistra salendo la scala, oggi composto da un unico ambiente pilastrato, confinante con il vano scala e area soprastante la corte comune, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 300604 foglio 85 particella 1739 subalterno 8.

La superiore particella 1739 proviene dalla particella 937, giusta denuncia di cambiamento n.42 presentata in data 08.marzo 1995 presso l'U.T.E.

Fa parte della vendita la comproprietà delle parti comuni e condominiali, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del c.c, ivi comprese quelle raffigurate nel N.C.E.U. al foglio 85 della particella 1739, subalterno 1 (corte) e 1739 subalterno 2 (androne ascensore e scala)

1) metà indivisa del magazzino sito al piano terra, interno 1, composto da un unico locale di superficie pari a mq.121,78 di altezza interna mt.4,68 e di cubatura pari a mc.680,00. Detto locale è confinante con un magazzino, di cui al successivo punto n.2 e corte comune da più lati, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita n.300604, foglio 85 e particella n.1739 subalterno 3

2) metà indivisa del magazzino sito al piano terra, interno 2, di mq. 138,40 e altezza mt.4,68, e cubatura pari a mc.745,00 composto da un unico locale ed un piccolo ambiente adibito a servizio igienico, confinante con il magazzino di cui al punto 1 e corte comune da più lati, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 300604, foglio 85 particella 1739, subalterno 4.

3) appartamento sito al secondo piano ,di superficie utile pari a mq.268,79 e mq. 98,32 di superficie non residenziale e cubatura pari a mc.747,00 con ingresso dall'unica porta salendo la scala, oggi composto da un unico ambiente pilastrato confinante con il vano scala e area soprastante la corte comune, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 300604, foglio 85 particella 1739, subalterno 6

4) appartamento sito al terzo piano di mq.120,54 e mq.28,50 di superficie non residenziale e cubatura pari a mc.397,60 con ingresso dalla porta a sinistra salendo la scala, oggi composto da un unico ambiente pilastrato, confinante con il vano scala e area soprastante la corte comune, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 300604 foglio 85 particella 1739 subalterno 8.

La superiore particella 1739 proviene dalla particella 937, giusta denuncia di cambiamento n.42 presentata in data 08.marzo 1995 presso l'U.T.E.

Fa parte della vendita la comproprietà delle parti comuni e condominiali, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del c.c, ivi comprese quelle raffigurate nel N.C.E.U. al foglio 85 della particella 1739, subalterno 1 (corte) e 1739 subalterno 2 (androne ascensore e scala)

L' edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte ai punti da 1 a 4, è stato costruito in assenza di concessione edilizia con inizio dei lavori in data 14.11.93 In data 24 febbraio 1995 [redacted] presentava richiesta di sanatoria edilizia al Comune di Palermo, Ripartizione Edilizia Privata, con istanze n.5229 e n. 5231, relative ai locali siti al piano terra e con il dovuto pagamento dell'oblazione calcolato ai sensi della legge 47/85 e 724/94.

Con istanza n.5226 è stata presentata, [redacted] al Comune di Palermo Ripartizione edilizia privata, la richiesta di sanatoria edilizia riguardante il secondo piano, con la dovuta oblazione calcolata ai sensi della legge 47/85 e724/94..

Con istanza n.5228 è stata presentata, [redacted] al Comune di Palermo Ripartizione Edilizia privata la richiesta di sanatoria edilizia riguardante il terzo piano, con la dovuta oblazione calcolata ai sensi della legge 47/85.

#### 2- a) Conteggi di stima sulla proprietà del Signor Novara Enrico

Nel seguente conteggio si fa riferimento alla stima per costo di costruzione per i fabbricati di civile abitazione con strutture portanti in c.a.,

Le opere di rifinitura, gli impianti igienico-sanitari, di riscaldamento, di illuminazione e gli infissi, complessivamente incidono per circa il 50% sul complesso delle spese di costruzione.

#### Consistenza delle opere civili considerate per categoria:

Scavi di fondazione	= 0,75%
Fondazioni	= 4%
Strutture portanti	= 13,5%
Solai e copertura	= 6,5%
Vespai, massetti, drenaggi	= 5%
Tamponature	= 8%
Intonaci (solo rinzaffo)	= 5%



Terreno = 3%  
= percentuale 45,75%

Il costo di costruzione per metro cubo – vuoto per pieno, determinato misurando il fabbricato all'esterno (l'altezza fuori terra considerata è quella media, misurata dalla quota di calpestio o piano medio di campagna, alla linea di gronda) è di £. 273.000.

Il costo di costruzione per mq. di superficie utile considerato (escluso gli spessori dei muri perimetrali, pilastri, dei tramezzi, vani di porta e finestre) è di £.1.145.000.

Le superfici utili, le superfici accessorie e la cubatura di ciascuna unità immobiliare considerate sono quelle riportate nelle richieste di sanatoria edilizia presentate al Comune di Palermo Ripartizione Edilizia Privata e allegate alla presente.

**1) Appartamento piano secondo:**

mc. 747,00 x £. 275.000 = £. 205.425.000

mq. 268,79 x £. 1.145.000 = £.307.764.550

**Le due stime sommano: £. 513.189.550/2 = £. 256.594.775**

Superficie accessoria: mq.98,32/4 = mq.24,58 x £. 1.145.000 = £..28.144.100

**£. 256.594.775 + £.28.144.100 = £.284.738.875**

**2) Appartamento sito al piano terzo:**

mc. 397,60 x £. 275.000 = £.109.340.000

mq. 120,54 x £.1.145.000 = £.138.018.300

**Le due stime sommano: £. 247.358.300/2 = £. 123.679.150**

superf. acces. = mq.28,50/4 = mq.7,125 x £.1.145.000 = £.8.158.125

**£. 123.679.150 + £. 8.158.125 = £.131.837.275**

**3) Magazzino piano terra =**

mc. 680,00 x £.240.000 = £.163.200.000

mq. 121,78 x £. =£.1.000.000 = £.121.780.000

**Le due stime sommano: £. 284.980.000/2 = £. 142.490.000**

**4) Magazzino piano terra:**

mc. 745,00 x £. 240.000 = £. 178.800.000

mq. 138,40 x £. 1.000.000 = £. 138.400.000

Le due stime sommano £. 317.200.000/2 = £.158.600.000

La proprietà dei due magazzini è al 50%:

£. 142.490.000 + £.158.600.000/ 2 = £. 150.545.000

**Riepilogo stime:**

Stima appartamento piano secondo:= £. 284.738.875

Stima appartamento piano terzo: £. 131.837.275

Stima magazzino interno 1): £. 142.490.000/ 2

Stima magazzino interno 2) £. 158.600.000/ 2

Stima magazzino interno 1 ) e interno 2) al 50% = £. 150.545.000

Totale complessivo stima immobili di proprietà del Signor Novara Enrico:

**£. 567.121.150**

**3. Risposta ai quesiti posti dall'Autorità Giudiziaria**

Il valore stimato per l'immobile di proprietà del [redacted] è di:

Totale: £.952.885.600 ; Euro 492.124,34

Il valore stimato per l'immobile di proprietà del [redacted] è di:

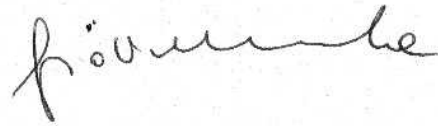
Totale: £..567.121.150; Euro: 292.893,63

La presente relazione è composta da n. 9 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati:

1. Verbale, di sopralluogo
2. Sanatoria edilizia : 47/85
4. Visure catastali (terreni e fabbricati)
5. Planimetrie catastali
6. Atto di compravendita terreno del [redacted]
7. Atto di compravendita immobile del [redacted]

8. Planimetria catastale edificio Novara Enrico
9. Sanatoria Edilizia L.724/94

Il Consulente Tecnico  
Arch. Giovanna Mazzola



## Verbale di sopralluogo

L'anno duemiladue, il giorno 13 aprile in Palermo, io sottoscritta arch. Giovanna Mazzola nominata, in data 18.10.2001 Consulente Tecnico, dal Giudice Delegato Dott.ssa Cinzia Soffientini, per la stima degli immobili intestati alla

[redacted] a seguito della Sentenza n.72/2001 del Tribunale Civile di Palermo Sezione Fallimentare.

In adempimento all'incarico di cui sopra la sottoscritta si è recata in Via Belmonte Chiavelli ai nn. Civici 268/B per la visita sui luoghi espletando i necessari rilievi riguardanti la consistenza, le condizioni di stabilità e manutenzione di due edifici.

A detto sopralluogo, previi accordi telefonici, sono presenti [redacted]

Alle ore 18,00 dello stesso giorno ho chiuso il presente verbale, previa lettura agli intervenuti che lo sottoscrive.

LA PARTE

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giovanna Mazzola

*f. Mazzola*