



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.56/2023 **LIQUIDAZIONE**

PERIZIA DI STIMA



GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA ALESSIA GIAMPIETRO

CURATORE FALLIMENTARE : DOTT. FILIPPO LO FRANCO



Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

MARZO 2024





INDICE

1	PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO	PAG.2
2	COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO D'ESAME	PAG.3
3	ATTIVITÀ PRELIMINARI	PAG.3
4	SOPRALLUOGHI SVOLTI	PAG.4
5	DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO ATTRATTO ALL'ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE	PAG.4
6	I TITOLI CONCESSORI IN CAPO ALL'IMPIANTO ARCHITETTONICO	PAG.15
7	RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO	PAG.22
8	INQUADRAMENTO CATASTALE	PAG.24
9	ANALISI DELLE SINGOLE UNITA' ATTRATTE ALL'ATTIVO DELLA PROCEDURA	PAG.25
9.1	UNITA IMMOBILIARE SUB.40	PAG.25
9.2	UNITA IMMOBILIARE SUB.33	PAG.29
9.3	UNITA IMMOBILIARE SUB.25	PAG.33
9.4	UNITA IMMOBILIARE SUB.27-28-29 E 30	PAG.38
9.5	ULTERIORI BENI IMMOBILI I LASTRICI SOLARI	PAG.46
9.5.1	LASTRICO SOLARE SUB 21	PAG.47
9.5.2	LASTRICO SOLARE SUB 20	PAG.49
9.5.3	LASTRICO SOLARE SUB 42	PAG.52
9.5.4	LASTRICO SOLARE SUB 41	PAG.54
9.5.5	LASTRICO SOLARE SUB 48	PAG.56
10.	ULTERIORI INFORMAZIONI	PAG.59
11.	STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	PAG.60
11.1	METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	PAG.61
11.2	VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO AZIENDALE	PAG.62
12.	CONCLUSIONI	PAG.73
	ALLEGATI	PAG.76





1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

A seguito dell'apertura della procedura di liquidazione liquidazione n.56/2023), disposta dall'Onorevole Tribunale di Palermo con Giudice Delegato Dott.ssa Alessia Giampietro, in data 05 ottobre 2023 il Dott. Filippo Lo Franco, in qualità di Curatore Fallimentare, conferiva allo scrivente Ing. Alessio Melis con studio in Palermo via Villaerosa n. 18, l'incarico di *"procedere alla valutazione dei beni immobili e mobili acquisiti all'attivo della procedura"*. In particolare risultano attratti all'attivo della liquidazione, il compendio immobiliare, ubicato in Palermo con accesso dalla via Rocco Gullo 13-15, di proprietà della società ed in particolare:

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 40, edificio B, scala B, piano secondo, interno sinistro;
- Unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 33, edificio A, piano cantinato, interno 4;
- Unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 25, edificio A, piano cantinato, interno 26;
- Unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 27,28¹,29,30, edificio A, piano cantinato, interni 24, 23 e 22;
- Unità afferente edificata in sopraelevazione, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 41, edificio B, scala B, piano terzo, interno destro;
- Unità afferente edificata in sopraelevazione, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 42, edificio B, scala B, piano terzo, interno sinistro;
- Unità afferente edificata in sopraelevazione, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 48, edificio B, scala C, piano terzo, interno sinistro;
- Unità afferente edificata su area urbana, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 20, edificio A, scala A, piano terzo, interno destro;
- Unità afferente edificata su area urbana, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 21, edificio A, scala A, piano terzo, interno sinistro.

¹ Che non risulta intestato catastalmente alla società poiché nel frazionamento catastale, che non risulta legittimato urbanisticamente, era stato individuato come bene comune non censibile.



A cui aggiungere:

- beni mobili registrati² e beni mobili costituiti, per lo più, da attrezzature, macchinari e beni strumentali all'esercizio di impresa.



2. COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO D'ESAME

La società, in *bonis*, si occupa dell'attività di costruzioni di edifici residenziali e non

residenziali. Il compendio immobiliare, oggetto d'esame, è ubicato in agro del Comune di Palermo, con accesso da Via Rocco Gullo n. 13 e 15.

Il compendio in parola è censito al N.C.E.U del Comune di Palermo, foglio 28, particella 2032, vari sub. e ricadono in parte al suo interno manufatti edilizi, beni ed apparecchiature prodromiche all'esercizio di impresa come meglio specificato di seguito.

Di seguito, avuto riguardo degli accertamenti condotti e della documentazione consultata, vengano analiticamente esaminate le varie unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare in parola, a seguire le risultanze.



3. ATTIVITÀ PRELIMINARI

Di seguito si riportano le principali attività preliminari svolte:

- a) Acquisizione visure storiche complete, estratti di mappa, schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio del Territorio (Ex Agenzia del Territorio).
- b) Acquisizioni ispezioni ipotecarie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Pubblicità Immobiliare (Ex Agenzia del Territorio).
- c) Richiesta di accesso agli atti presso i seguenti uffici pubblici:



² Ubicati in altri siti come definito in seguito





- Comune di Palermo;
 - Pubblico Registro automobilistico.
- d) Richiesta di accesso agli atti presso ulteriori uffici privati³.
- e) Indagine di mercato.

Le attività precedentemente descritte consentivano di acquisire la documentazione prodromica al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto.

4. SOPRALLUOGHI SVOLTI

In tal guisa, questo perito, al fine di completare le attività, effettuava sopralluoghi *in situ*⁴ presso il compendio immobiliare oggetto di relazione nelle seguenti giornate:

- 15 Novembre 2023 - Al sopralluogo hanno partecipato, oltre lo scrivente, il Sig. Curatore Dott. Filippo Lo Franco in rappresentanza degli Organi della procedura ed il Sig. n.q. di legale rappresentante della Società
- 21 Febbraio 2024 - Al sopralluogo hanno partecipato, oltre lo scrivente, il Sig. n.q. di legale rappresentante della Società
- 05 Marzo 2024 - Al sopralluogo hanno partecipato, oltre lo scrivente, un dipendente della società che custodisce alcuni veicoli attratti all'attivo.

Si rimanda all'esame dei verbali compiegati alla presente per gli opportuni dettagli del caso.

5. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ATTRATTO ALL'ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE

5.1 Contesto inquadramento Generale e Descrizione del Compendio

³ Allianz assicurazioni

⁴ Cfr. allegato 2



Le unità immobiliari attratte all'attivo della liquidazione, ricadono all'interno di un manufatto edilizio, a forma di "L⁵" a più elevazioni fuori terra, costruito⁶ dalla società in *bonis*. In particolare, il compendio immobiliare in parola, insiste in agro del Comune di Palermo con accesso da Via Rocco Gullo e dista dal centro urbano di Palermo circa km 6.50 in linea d'aria. Il contesto urbano, ove insiste il compendio, si colloca in zona periferica della città di Palermo in particolare del quartiere Cruillas. Nello specifico l'impianto architettonico è ubicato alla fine della via Rocco Gullo, bretella viaria minore, direttamente collegata alla via Trabucco, arteria viaria che attraversa il quartiere di Cruillas, collegando trasversalmente le principali via Regione Siciliana e via Michelangelo.



Il tessuto urbano, ove insistono i beni in parola, si caratterizza per una alta densità abitativa con una presenza di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio. Si segnala la presenza inoltre di rilevanti servizi del terziario⁷. Di seguito un inquadramento, su foto aerea, con indicata l'area ove insistono le unità immobiliare in parola.



⁵ Di cui il tratto minore definito Corpo A ed in tratto maggiore definito Corpo B

⁶ Per i cui dettagli si rimanda al paragrafo sulla legittimità edilizio urbanistica

⁷ **In prossimità sono ubicati sia l'Ospedale Cervello che l'Agenzia delle Entrate**





CORPO A

CORPO B



Il compendio immobiliare ricade in un lotto di forma irregolare, con accesso carrabile e pedonale rispettivamente dai civici 13 e 15 di via Rocco Gullo, che risulta integralmente recintato. L'area, ove insiste il manufatto edilizio, confina:

- sul lato Nord con pubblica via Antonio Giuffrè;
- sul lato Sud, con pubblica via Rocco Gullo e dal lotto di terreno censito al N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 28, particella 2021;
- sul lato Est con proprietà censita al N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 28, particelle 1827, e 440;
- sul lato Ovest con proprietà censita al N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 28, particelle 2019, e 514.



Il manufatto edilizio, ove ricadono le unità in parola, è costituito da tre elevazioni fuori terra oltre un piano interrato accessibile a mezzo di rampa con accesso dalla via Rocco Gullo.

A seguire alcune riprese fotografiche di insieme



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare via Rocco Gullo, in fondo accesso dalla via Trabucco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro
Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Particolare foto esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

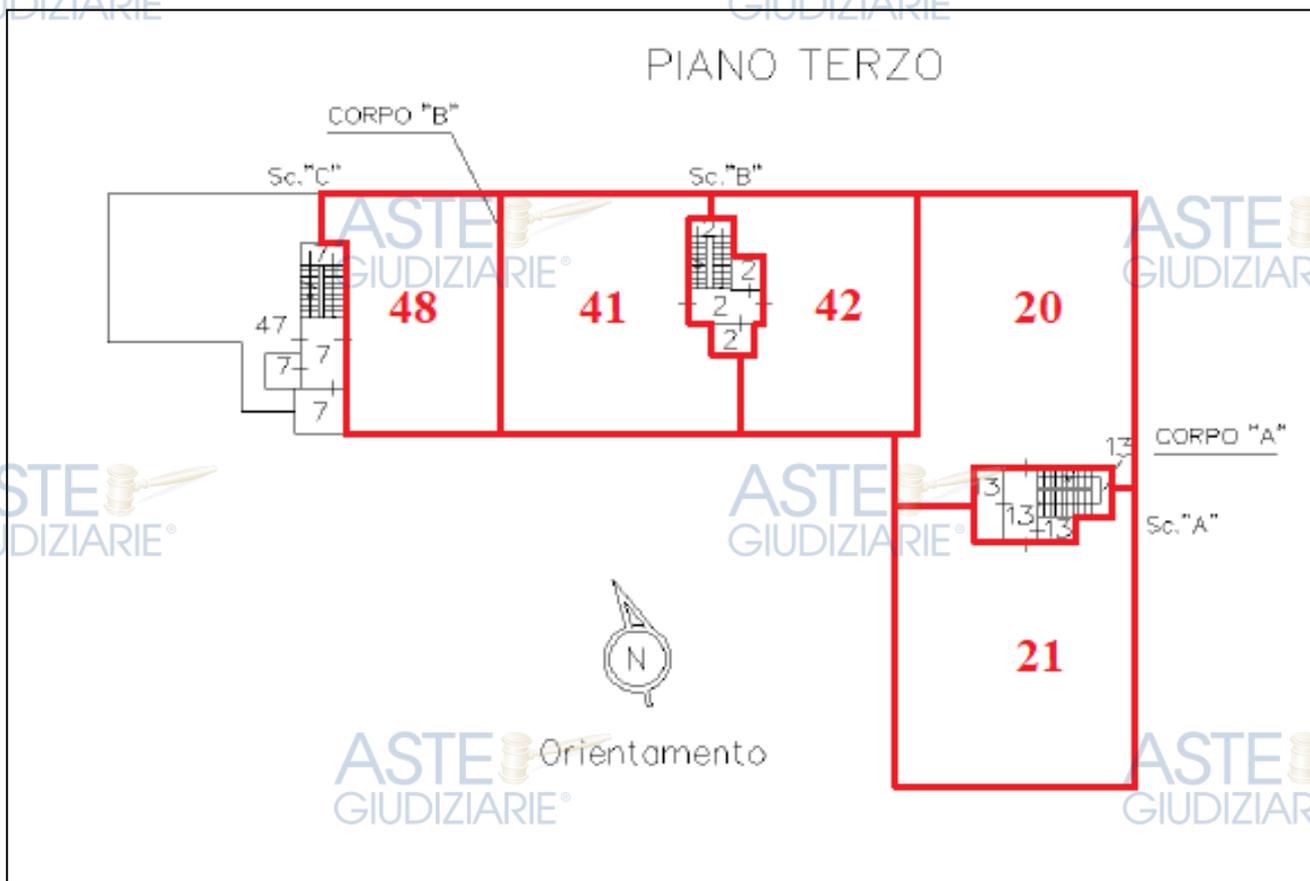
Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro
Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

ASTE
GIUDIZIARIE®

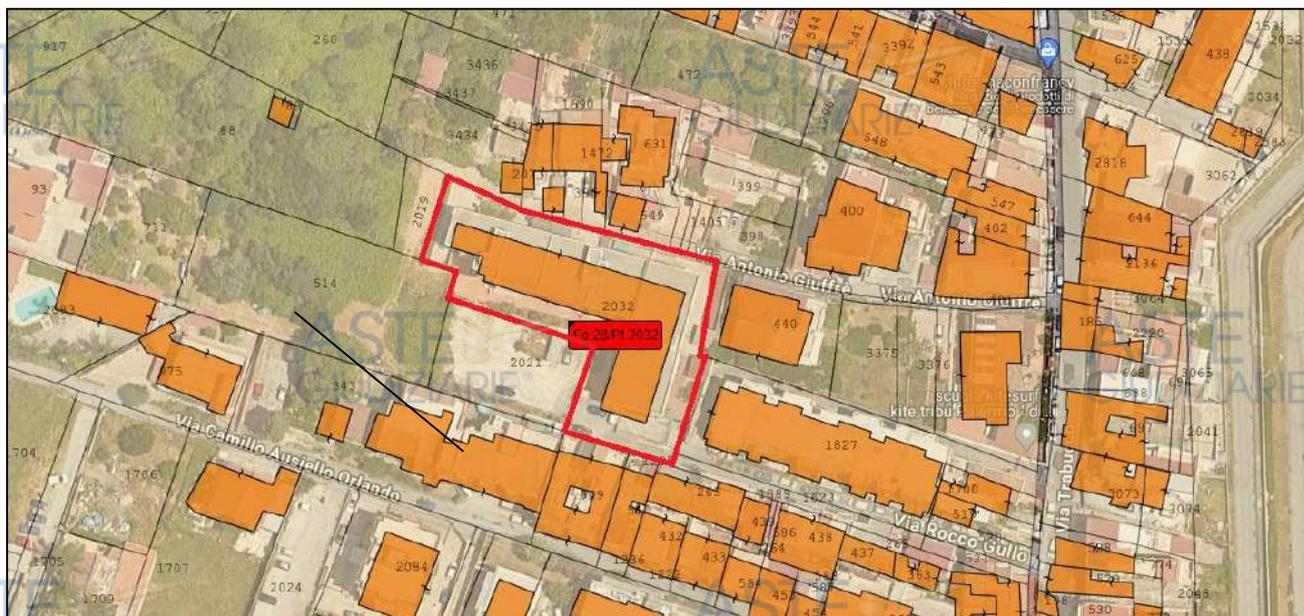


5. Unità afferente edificata in sopraelevazione sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, **sub. 41**, edificio B, scala B, piano terzo, interno destro;
6. Unità afferente edificata in sopraelevazione sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, **sub. 42**, edificio B, scala B, piano terzo, interno sinistro;
7. Unità afferente edificata in sopraelevazione sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, **sub. 48**, edificio B, scala C, piano terzo, interno sinistro;
8. Unità afferente edificata su area urbana sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, **sub. 20**, edificio A, scala A, piano terzo, interno destro;
9. Unità afferente edificata su area urbana sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, **sub. 21**, edificio A, scala A, piano terzo, interno sinistro.

A seguire individuazione dei luoghi, associati ai subb.41,42,48,20 e 21 espunta dall'elaborato planimetrico depositato presso i competenti PP.UU.



A seguire sovrapposizione foto aerea, estratto di mappa con indicazione dell'area.⁸



Dall'esame della documentazione offerta dai PP.UU. emerge che alle minute del notaio Enrico Maccarone del 14 dicembre 2007 repertorio 49827, raccolta 12330 veniva istituito,

⁸ Fonte formaps

con riguardo all'impianto architettonico in parola, vincolo a parcheggio in parte del piano interrato come desumibile da stralcio dell'elaborato di seguito prodotto.



6. I TITOLI CONCESSORI IN CAPO ALL'IMPIANTO ARCHITETTONICO

In occasione dell'accesso agli atti avanzato presso il Comune di Palermo emerge che presso un'area censita al NCT del Comune di Palermo foglio n.28 particelle 90 e 515 ubicate tra la via A. Giuffrè e la Via R. Gullo, sia stato autorizzato il progetto di un complesso edilizio per civile abitazione.

In particolare è stata rilasciata dal Comune di Palermo:

- Concessione edilizia 32/2008 (pratica 1915/05) ai signori
D di seguito riportata in estratto.

ai Sigg. **DI MAJO Angela, DI MAJO Antonino, DI MAJO Francesca Domenica e DI MAJO Maria Stella**, sopra meglio generalizzati, nella qualità di comproprietari, fermo restando gli altri eventuali pareri, N.O. e adempimenti previsti dalla normativa vigente ed in conformità ai grafici di progetto prodotti in data 22/04/2005 e successiva integrazione del 22/07/2005, l'esecuzione delle sottoclenate opere da realizzare nel lotto di terreno sito tra la Via A. Giuffrè e la Via R. Gullo, identificato al N.C.T. al Fg. 28 p.lle 90 e 515, consistenti sommariamente in:

- demolizione di tre fabbricati e realizzazione di un complesso edilizio destinato a civile abitazioni, costituito da tre piani fuori terra con cinque appartamenti per piano e da piano seminterrato suddiviso in n. 26 box per autovetture e di un piccolo ufficio. Il lotto di terreno ha una superficie di mq. 1852 per un volume di progetto di mc. 7331,92.

Le opere in progetto dovranno sottostare alla condizione che: "1) le comunicazioni tra l'antirinnessa e le scale dell'edificio devono realizzarsi attraverso porte REI 120; 2) devono essere installati almeno n. 5 estintori per fuochi di classe A-B-C con capacità estinguente non inferiore a 21 A - 89 B, disposti presso gli ingressi, nella corsia di manovra, in posizione ben visibile e di facile accesso; 3) deve essere installata la segnaletica di sicurezza conforme a quella prevista dal D. L.vo 493/96 indicante i presidi antincendio, i percorsi di esodo nonché i divieti previsti per tale tipo di attività" giusto N.O. del Comando Provinciale Vigili del Fuoco prot. n. 27388 del 05/10/2005.

- In atti viene data evidenza di una voltura della concessione in parola a favore della società in forza di atto del 14 maggio 2008 alle minute del notaio Enrico Maccarone repertorio 49663 e raccolta 12541.
- Esaminata la pratica edilizia viene data evidenza di una variante prot.97842 del 07.02.2011.

Tuttavia, sulla scorta della documentazione offerta dai PP.UU. si evidenzia che:

- a) non appare che tale variante sia stata autorizzata dai competenti PP.UU;



- b) non sono stati offerti elaborato grafico-descrittivi dotati di timbro autorizzativo da parte dei competenti PP.UU. con riguardo alla suddetta variante;
- c) inoltre, non sono stati offerti⁹ né titolo né elaborati grafico-descrittivi, muniti di timbro autorizzativo da parte dei competenti PP.UU., con riguardo al certificato di abitabilità dello stabile. Pertanto, allo stato, appare che non sia stato rilasciato certificato di abitabilità per l'intero stabile.



Dunque per quanto attiene le considerazioni offerte in questa consulenza, allo stato non potrà altro che farsi riferimento a quanto offerto¹⁰, ed in particolare agli elaborati grafico descrittivi offerti associati alla concessione edilizia n.32/2008 (pratica 1915/2015).

È opportuno precisare che sussistono differenze tra:

- Concessione edilizia n.32/2008;
- Richiesta di variante prot.97842 del 07.02.2011¹¹.



Nello specifico compulsando la relazione¹², offerta di seguito in estratto, allegata alla variante prot. 97842 in parola emergono le differenze rispetto la C.E. 32/2008 ed in particolare:



Caratteristiche funzionali e tipologiche.

Il progetto oggetto di concessione edilizia prevede la demolizione di tre fabbricati e la realizzazione di un complesso edilizio destinato a civile abitazione costituito da tre piani fuori terra con n.5 appartamenti per piano e da un piano seminterrato suddiviso in n. 26 box per autovetture ed un piccolo ufficio.

Sostanzialmente con la presente variante in corso d'opera non sono state apportate modifiche strutturali, ma solo modifiche del tipo architettonico di diversa distribuzione



⁹ Seppur richiesti in sede di accesso agli atti

¹⁰ In sede di accesso atti è stato invitato Ufficio a completare la produzione documentale ma alla data di questa perizia senza esito

¹¹ Che non appare essere stata autorizzata da competenti PP.UU.

¹² Cfr. sezione 5



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

degli spazi interni, divisione dell'unità immobiliare di piano 1° (Corpo B – Scala C) in due unità funzionali adibite ad abitazione, e modifica dei prospetti così meglio descritti:

Piano S1:

n. 1 riserva idrica;

n. 24 box per autovetture;

n. 1 box per motoveicolo;

n. 4 magazzini/locale di sgombero;

n. 1 cantina;

n. 1 ufficio; composto da n. 2 ambienti destinati ad ufficio per una superficie utile di mq 48.50, un bagno con anti/wc di mq 4.90, un disimpegno di mq 3.10 ed un ripostiglio di mq 3.10.

L'accesso al piano S1 avviene tramite una rampa di accesso dalla via R. Gullo che è stata disposta in modo tale da diminuire la pendenza originaria, così da garantire un migliore accesso; dal piano S1 è possibile accedere alle unità immobiliari sovrastanti tramite tre corpi scala muniti di vano ascensore. All'interno del piano S1 sono state previste saracinesche del tipo a basculina con feritoia per garantire aerazione ed illuminazione; n. 4 porte REI 120 per il collegamento con i corpi scala.

(Corpo A) – Scala A:

PIANO TERRA

n. 2 appartamenti per piano così composti:

unità Dx composta un grande vano adibito a cucina/soggiorno di mq 42.25, un disimpegno di mq 6.20, due letti singoli di mq 10.25 e mq 11.45, un letto matrimoniale di mq 16.30, un wcd di mq 6.60, un wcb di mq 7.65, un ripostiglio di mq 2.20, n. 2 balconi di mq 12.15 complessivi, un giardino esclusivo di mq 100.

unità Sx composta un salone di mq 27.35, una cucina di mq 18.90, un disimpegno di mq 8.00, un letto singolo di mq 16.10, un letto matrimoniale di mq 16.35 con wcd di mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.55, un wcb di mq 7.55, un ripostiglio di mq 5.10, una cameretta di mq 8.10, n. 2 balconi di mq 12.60 complessivi, un giardino esclusivo di mq 185.

PIANO PRIMO

n. 2 appartamenti per piano così composti:

unità **Sx** composta un salone di mq 34.60, una cucina di mq 15.90, un disimpegno di mq 6.25, un letto singolo di mq 13.70, un letto matrimoniale di mq 16.20, un wcd di mq 6.40, un wcb di mq 12.40, un ripostiglio di mq 4.60, n. 2 balconi di mq 10.25 complessivi.

unità **Dx** composta un salone di mq 32.45, una cucina di mq 18.90, un disimpegno di mq 7.30, un letto singolo di mq 16.10, un letto matrimoniale di mq 16.35 con wcd di mq 3.55, un wcb di mq 7.55, un ripostiglio di mq 5.65, una cameretta di mq 8.10, n. 2 balconi di mq 8.90 complessivi.

PIANO SECONDO

n. 2 appartamenti per piano così composti:

unità **Sx** composta un salone di mq 34.60, una cucina di mq 15.90, un disimpegno di mq 6.25, un letto singolo di mq 13.70, un letto matrimoniale di mq 16.20, un wcd di mq 6.40, un wcb di mq 12.40, un ripostiglio di mq 4.60, n. 2 balconi di mq 10.25 complessivi.

unità **Dx** composta un salone di mq 32.45, una cucina di mq 18.90, un disimpegno di mq 7.30, un letto singolo di mq 16.10, un letto matrimoniale di mq 16.35 con wcd di mq 3.55, un wcb di mq 7.55, un ripostiglio di mq 5.65, una cameretta di mq 8.10, n. 2 balconi di mq 8.90 complessivi.

PIANO TERZO

n. 2 lastrici solari aventi ognuno una superficie pari a mq 160.00 con all’interno un pergolato adiacente il vano scala. Si è previsto uno spazio condominiale per l’installazione delle antenne TV.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Corpo B) – Scala B:

PIANO TERRA

n. 2 appartamenti per piano così composti:

unità 5x composta un soggiorno di mq 29.00, una cucina di mq 8.00, un disimpegno di mq 2.40, un letto singolo di mq 10.45, un letto matrimoniale di mq 14.40, un wcd di mq 3.55, un wcb di mq 4.40, un ripostiglio di mq 2.40, n. 2 balconi di mq 12.20 complessivi, un giardino esclusivo di mq 60.

unità 6x composta un soggiorno di mq 17.20, una cucina di mq 9.60, un disimpegno di mq 8.30, due letti singoli di mq 10.50 e mq 11.60, un letto matrimoniale di mq 14.20, un wcb di mq 8.75, un ripostiglio di mq 2.25, n. 2 balconi di mq 12.20 complessivi, un giardino esclusivo di mq 60.

PIANO PRIMO

n. 2 appartamenti per piano così composti:

unità 5x composta un salone di mq 23.90, una cucina di mq 15.90, un disimpegno di mq 3.20, un letto singolo di mq 10.35, un letto matrimoniale di mq 15.80, un wcd di mq 8.70, un ripostiglio di mq 2.40, n. 2 balconi di mq 10.60 complessivi.

unità 6x composta un salone di mq 19.70, una cucina di mq 19.30, un disimpegno di mq 3.35, un letto singolo di mq 12.90, un letto matrimoniale di mq 18.55, un wcd di mq 4.30, un wcb di mq 7.90, un ripostiglio di mq 2.70, n. 2 balconi di mq 10.60 complessivi.

PIANO SECONDO

n. 2 appartamenti per piano così composti:

unità 5x composta un salone di mq 23.90, una cucina di mq 15.90, un disimpegno di mq 3.20, un letto singolo di mq 10.35, un letto matrimoniale di mq 15.80, un wcd di mq 8.70, un ripostiglio di mq 2.40, n. 2 balconi di mq 10.60 complessivi.

unità 6x composta un salone di mq 19.30, una cucina di mq 18.45, un disimpegno di mq 4.00, un letto singolo di mq 14.60, un letto matrimoniale di mq 15.65 con wcd di mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.10 e cabina armadio di mq 4.00, un wcb di mq 6.80, un ripostiglio di mq 1.60, n. 2 balconi di mq 10.60 complessivi.

PIANO TERZO

n. 2 lastrici solari aventi una superficie lato Sx pari a mq 100.00, lato Dx pari a mq 125.00 con all'interno un pergolato adiacente il vano scala. Si e previsto uno spazio condominiale per l'istallazione delle antenne TV.

(Corpo B) – Scala C:

PIANO TERRA

Appartamento con n. 2 ingressi composto da: salone di mq 21.30, una cucina di mq 28.50, n.2 disimpegni di mq 4.60 complessivi, due letti singoli di mq 10.90 e mq 11.75, un letto matrimoniale di mq 19.25, un wcd con anti/wc di mq 9.10 complessivi, un wcb di mq 4.70, n. 4 balconi di mq 21.20 complessivi, un giardino esclusivo di mq 200.

PIANO PRIMO

n. 2 appartamenti per piano così composti:

unità Sx composta un salone di mq 20.10, una cucina di mq 10.90, un disimpegno di mq 2.00, un letto singolo di mq 10.15, un letto matrimoniale di mq 18.20, un wcd di mq 6.50, n. 2 balconi di mq 11.00 complessivi.

unità Dx composta un soggiorno/pranzo di mq 20.25, una zona cottura di mq 2.20, un disimpegno di mq 4.70, un letto singolo di mq 12.20, un wcb di mq 4.40, n. 2 balconi di mq 8.20 complessivi.

PIANO SECONDO

Appartamento con n. 2 ingressi composto da: salone di mq 34.55, una cucina di mq 17.10, n.1 disimpegno di mq 1.50, un letto singolo di mq 13.30, un letto matrimoniale di mq 17.30 con cabina armadio di mq 3.20, un wcd di mq 4.50, un wcb di mq 9.25, un ripostiglio di mq 4.85, n.4 balconi di mq 21.20 complessivi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERZO

n. 2 lastrici solari aventi una superficie lato $g \times$ pari a mq 93.00 con pergolato adiacente il vano scala, lato $h \times$ pari a mq 76.70. Si e previsto uno spazio condominiale per l'istallazione delle antenne TV.

Tuttavia si ribadisce che sulla scorta della documentazione offerta dai PP.UU. non appare che la suddetta variante¹³ sia stata autorizzata.

Si dà atto che per le verifiche svolte, limitatamente alle unità attratte all’attivo e alle parti comuni lo stato dei luoghi è riferibile alla rappresentazione grafica riportata nella variante *de quo*¹⁴. Tuttavia non essendovi stata una autorizzazione preventiva occorrerà che l’intero manufatto anche per le parti comuni e quindi in quota parte anche le unità interessate dall’odierna procedura svolgano, presso i competenti PP.UU. le idonee autorizzazioni con conseguenza che saranno necessari dei costi¹⁵, che anche i futuri acquirenti, dovranno sostenere costi ad oggi non definibili.

Per completezza si dà atto che nel corso degli accertamenti svolti è emersa corrispondenza secondo cui si palesasse un presunto mancato versamento di oneri concessori associati alla suddetta concessione edilizia 32/2008. Sul punto, questo consulente, ha preso contatto con la compagnia assicurativa che ha rilasciato la polizza fidejussoria in sede di rilascio della suddetta concessione che sul punto precisava, quanto di seguito in estratto.

Egregio ing. Melis,
rispondo alla sua richiesta scusandomi per il ritardo.

Allora dal ns. sistema ho rilevato i due sinistri :

1. IL SX PAGATO PER €. 28.069,90: INTERA SOMM ASSICURATA , RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE
2. IL SX PAGATO PER €. 36.541,67 : LA SOMMA ASSICURATA ERA MAGGIORE (€ 126.538,67) , ONERI DI URB,NE: EVIDENTEMENTE QUALCHE RATA ERA STATA PAGATA DAL CONTRAENTE.

Da allora , parliamo del 2013 (primo semestre) il Comune non ci ha più chiesto nulla e ad oggi, se avesse ancora dei crediti per eventuali rate non pagate , ma dubito ,sarebbe con tutta probabilità tutto prescritto.

¹³ Dunque le opere descritte nell’estratto della relazione a firma del Professionista incaricato offerta in precedenza

¹⁴ Ad esempio la rampa di accesso, piuttosto che la distribuzione delle unità di piano interrato solo per citarne alcuni.

¹⁵ **Ci si riferisce ad esempio per le pratiche e le attività correlate a legittimare, ad esempio, la rampa di accesso al piano interrato, il locale corpo scala, quanto necessario per ottenere la SCA (segnalazione certificata di agibilità) solo per citarne alcuni.**

7. ESAME DEI ROGITI ACQUISITI

Preliminarmente è opportuno precisare che, ove insiste l'odierno compendio edilizio descritto nel corpo della relazione, insistevano dei corpi edilizi che in forza della concessione n.32/2008 sono stati demoliti.

L'impianto architettonico, ove insistono le unità immobiliari attratte all'attivo della liquidazione, è stato edificato sulle originarie particelle censite al N.C.T del Comune di Palermo al foglio 28, particelle 90 e 515. In particolare la particella 515 proveniva da successione legittima¹⁶ del Sig. Successivamente con atto Rep. 40823 alle minute del Notaio Anna Ruffino del 23.08.2007, venivano ratificate le accettazioni tacite delle suddette eredità dei Sig.ri xxx e xxx, da parte dei predetti eredi Sig.ri

In seguito i Sig.ri ottenevano da parte del Comune di Palermo, settore Urbanistica-Edilizia in data 12.03.2008 concessione edilizia n. 32 (pratica n. 1915-05/32 pr/Uconcedi prot 12/03/2008) finalizzata a *"demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di un complesso edilizio destinato a civile abitazione, costituito da tre piani fuori terra con cinque appartamenti per piano e da un piano seminterrato suddiviso in 26 box per autovetture ed un piccolo ufficio"*.

Successivamente con atto di permuta del 14.05.2008 alle minute del Notaio Enrico Maccarone, Rep. 49663 e Raccolta 12541 i Sig.ri : *"lotto di terreno edificabile, sito in Palermo contrada Chiusa Grande a Cruillas, tra le vie Antonino Giuffrè e la via Rocco Gullo, esteso*

¹⁶ Dichiarazione di successione n.40 volume 4345

¹⁷ Nato a Palermo il 18.10.1924

¹⁸ Dichiarazione di successione n.36 volume 3023

¹⁹ Nata a Palermo il 20.10.1925

²⁰ Nata a Palermo il 01.07.1949

²¹ Nato a Palermo il 25.05.1952

²² Nata a Palermo il 11.10.1945

²³ Nata a Palermo il 31.10.1960

²⁴ Società interessata dall'odierna liquidazione giudiziale

complessivamente mq 1884 composto da appezzamento di terreno e da tre fabbricati sovrastanti da demolire con accesso da via Trabucco n. 106. Si precisa che dei tre fabbricati descritto oggi residuano soltanto le due unità rilevate al catasto al foglio 28, particella 515, sub. 1 e 2 essendosi già provveduto alla demolizione degli altri. Confinante nell'insieme con altra proprietà dei venditori, con via Rocco Gullo, con via Antonino Giuffrè e con proprietà aliena. In testa ai venditori al catasto fabbricato di Palermo foglio 28, particella 515, sub. 1 zona censuaria 2 cat. A/7, cl. 4 vani 8, R.C. euro 599,09, piano terra, particella 515, sub. 2 zona censuaria 2 cat. A/7, cl. 4 vani 8, R.C. euro 599,09, piano primo; al catasto terreni foglio 28 particelle 2020 (ex 90/B) limoneto di 2°, aree 11 e centiare 57, R.D. euro 42,13, R.A. euro 19,12. Particella 515 ente urbane di aree 7 e centiare 27”²⁵.

Nel medesimo atto la società riconosceva a titolo di corrispettivo per il trasferimento in parola ai Signori varie unità immobiliari dell'erigendo complesso edilizio. Successivamente con atto notarile di individuazione catastale alle minute del notaio Giacomo Sanfilippo del 28.04.2011 rep.18777 racc.6977 si definivano le unità oggetto dell'atto di permuta in parola. Ed in particolare trattasi delle unità immobiliari censite al foglio 28 particella 2032 subb.17-24-16-26-15-34-19-35. In seguito all'edificazione del complesso e alla successiva catastazione si sono generati gli odierni identificativi²⁶ come rilevabile dall'elaborato planimetrico prot. PA 0317968 del 27.06.2011 offerto dai Pubblici Uffici e allegato nel corpo della relazione.

Per gli opportuni approfondimenti si rimanda ad un esame integrale della documentazione illustrata.

²⁵ Descrizione espunta dall'atto di permuta in parola

²⁶ Che si ribadisce in taluni casi differiscono dallo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso peritale

8. INQUADRAMENTO CATASTALE

Con riguardo al cespite oggetto d'esame di seguito vengono offerti i dati espunti dalla documentazione catastale consultata. In particolare emerge che il compendio allo stato attuale è censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28 particella 2032 vari sub.

In particolare al catasto fabbricati risulta:

COMUNE	FG.	PAR.	SUB	CAT.	CLASSE	SUP. CAT. (mq)	RENDITA	INDIRIZZO
Palermo (PA)	28	2032	40	A/2 ²⁷	7	96	€ 387,34	Via Rocco Gullo n. 15
Palermo (PA)	28	2032	41	F/5 ²⁸	/	/	/	Via Rocco Gullo n. 15
Palermo (PA)	28	2032	42	F/5	/	/	/	Via Rocco Gullo n. 15
Palermo (PA)	28	2032	48	F/5	/	/	/	Via Rocco Gullo n. 15
Palermo (PA)	28	2032	20	F/5	/	/	/	Via Rocco Gullo n. 15
Palermo (PA)	28	2032	21	F/5	/	/	/	Via Rocco Gullo n. 15
Palermo (PA)	28	2032	25	C/2 ²⁹	6	11	€ 11,16	Via Rocco Gullo n. 13
Palermo (PA)	28	2032	27	C/6 ³⁰	7	17	€ 37,18	Via Rocco Gullo n. 13
Palermo (PA)	28	2032	29	C/2	6	14	€ 14,87	Via Rocco Gullo n. 13
Palermo (PA)	28	2032	30	C/2	6	10	€ 11,16	Via Rocco Gullo n. 13
Palermo (PA)	28	2032	33	C/6	7	14	€ 29,75	Via Rocco Gullo n. 13
Palermo (PA)	28	2032	28 ³¹	/	/	/	/	Via Rocco Gullo n. 13

²⁷ Definita come "Abitazioni di tipo civile".

²⁸ Definita come "lastrici solai".

²⁹ Definita come "magazzini e locali deposito".

³⁰ Definita come "stalle, scuderie, rimesse autorimesse".

³¹ Bene comune non censibile



Si procede ad esaminare singolarmente le varie unità che costituiscono il compendio immobiliare.

Nello specifico l'esame procederà analizzando, per singola unità, con i seguenti approfondimenti:

- Descrizione dei luoghi;
- Ubicazione;
- Confini;
- Dati catastali;
- Stato di possesso;
- Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi;
- Regolarità urbanistico – edilizia;
- Verifiche sulla proprietà;
- Ulteriori informazioni.



9. ANALISI DELLE SINGOLE UNITÀ ATTRATTE ALL'ATTIVO DELLA PROCEDURA



9.1 Unità immobiliare sub. 40

Descrizione dei luoghi

L'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, sub. 40, edificio B, scala B, piano secondo, interno sinistro, è costituita da complessivi 5 vani. La distribuzione interna è così strutturata: n.1 cucina, n.1 soggiorno/salotto, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio e n.1 disimpegno, per una superficie in misura catastale pari a 96 mq³². L'unità immobiliare è dotata inoltre di due balconi esposti a sud e nord, rispettivamente, a servizio del locale soggiorno/salotto e del locale cucina.



Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile.

³² Includere aree scoperte



LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Comune di Palermo (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 28, particella 2032, sub. 40
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni con strato di finitura
pareti interne	Intonaco civile per interni, strato di finitura e tinteggiatura / ceramica per una parte per i servizi igienici
pavimento	Piastrelle in gres ceramica
Infissi esterni	Serramenti PVC/persiane in alluminio/porta blindata
Infissi interni	Legno
IMPIANTI	
Elettrico	Presente, del tipo sottotraccia
Idrico	Presente, del tipo sottotraccia
Riscaldamento/Raffrescamento	Condizionatori mono split/ elementi radianti serviti da caldaia autonoma
Altro	Videocitofono
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
Edificio	Buono

Tabella 1 - Descrizione sintetica unità immobiliare sub. 40

A seguire estratto planimetrico dell'unità immobiliare in parola.





Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano secondo, del corpo B, salendo le scale a sinistra.

Confini

L'unità confina a nord con la pubblica via A. Giuffrè, a sud con il sub.11 (spazi comuni di accesso allo stabile) a est e ovest con altre proprietà immobiliari rispettivamente sub.18 e sub.39.

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1. nato a

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	40	2	2	A/2	7	5 VANI	96 MQ totale escluse aree scoperte 92	387,34 euro

Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta concesso in locazione.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Sussiste una corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

Regolarità urbanistico – edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici³³ allegati alla concessione edilizia n.1915-05 p.32 del 12.03.2008 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso emergono le seguenti difformità:

- Parziale diversa distribuzione interna;
- Parziale diverse aperture su fronte;
- Diversa delimitazione del corpo scala.

³³ In particolare elaborato pianta piano tipo



Trattandosi di difformità, alcune delle quali³⁴ necessitano anche di una autorizzazione dell'Assemblea di condominio, in questa sede, ad avviso di questo consulente con approccio conservativo viene valutata la modalità di ripristino allo stato *quo ante* autorizzato³⁵. In tal guisa le attività complessivamente possono essere definite con l'ausilio di una CILA tardiva³⁶, a cui sommare i costi per il ripristino allo stato *quo ante* per le ulteriori criticità, per cui nel corpo della relazione verranno definiti i costi complessivamente definiti³⁷.

Verifiche sulla proprietà

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all'attivo della liquidazione non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli

A seguire si riporta ispezione ipotecaria acquisita.

Elenco immobili			
Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0028 - Particella 02032	Subalterno 0040
Elenco sintetico delle formalità			
1. ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 06/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)			
2. TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077 Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico			
3. TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)			



³⁴ Ci si riferisce a quelle relative alle modifiche dei fronti ed alla diversa perimetrazione del corpo scala

³⁵ Per le quali non si ritiene sussistano i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 DPR 380/2001 s.m.i.

³⁶ Strumento autorizzativo per legittimare la differente distribuzione interna

³⁷ Sia per le opere da autorizzare che per quelle da ripristinare allo stato *quo ante* autorizzato





Ispezione telematica per immobile Richiedente MLSSLSS	Ispezione n. T345279 del 11/03/2024
<hr/>	
4. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014	
5. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023	



Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

Altre limitazioni d’uso

Non sussiste il caso.



9.2 Unità immobiliare sub. 33

Descrizione dei luoghi

L’unità immobiliare sita in Palermo, a destinazione d’uso legittimato ad autorimessa (box auto), con accesso da Via Rocco Gullo n. 13, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.la 2032, sub. 33, edificio A, piano cantinato è costituita da un unico locale di forma rettangolare esteso per una superficie in misura catastale pari a 14 mq. Il locale si presenta in parte al rustico non essendo di fatto concluso in tutte le sue parti.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell’immobile.



Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro
Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Comune di Palermo (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 28, particella 2032, sub. 33
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni
pareti interne/soffitto	Intonaco civile per interni privo di strato di finitura con soffitto privo di intonaco
pavimento	In parte pavimentato con ceramica in parte in calcestruzzo
Infissi esterni	Saracinesca metallica del tipo manuale
Infissi interni	Assenti
Opere in ferro	Assenti
Altro	È presente un soppalco, che interessa parte della superficie del locale, con struttura in metallo e pianali in legno
IMPIANTI	
Elettrico	Assente
Idrico	Presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
Edificio	Discreto

Tabella 2 - Descrizione sintetica unità immobiliare sub. 33

A seguire estratto planimetrico dell'unità immobiliare in parola.





Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano cantinato, del corpo A.

Confini

L'unità confina a nord e a est con la corsia di manovra che consente il transito all'interno del piano cantinato a sud e ovest con altre proprietà immobiliari rispettivamente sub.34 e sub.58.

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg.	P.Illa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	33	S1	2	C/6	7	12 MQ	14 MQ	29,75 euro

Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta concesso in locazione.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Non sussiste una corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso non essendo indicato il soppalco descritto.

Regolarità urbanistico – edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici³⁸ allegati alla concessione edilizia 32/2008 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso emergono le seguenti difformità:

- Presenza di soppalco.

Non essendo disponibile utile documentazione con approccio conservativo, ad avviso dello scrivente, viene valutata la modalità di ripristino allo stato *quo ante* autorizzato³⁹. In tal guisa nel corpo della relazione vengono stimati i costi necessari.

³⁸ In particolare elaborato pianta tipo

³⁹ Per le quali non si ritiene sussistano i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 DPR 380/2001 s.m.i.



Verifiche sulla proprietà

Dall’esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all’attivo della liquidazione non siano gravati da censo, livello o uso civico.



Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli

A seguire si riporta la ispezione ipotecaria eseguita.

Elenco immobili	
Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati	
1.	Sezione urbana - Foglio 0028 Particella 02032 Subalterno 0033

Elenco sintetico delle formalita	
1.	ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 06/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2.	ANNOTAZIONE del 31/10/2011 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 51618 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 18465/10805 del 20/10/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6418 del 2011
3.	TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077 Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico
4.	TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867



Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro
Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Ispezione telematica per immobile Richiedente MLSLSS	Ispezione n. T361728 del 11/03/2024
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)	
5. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014	
6. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024	
7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023	



Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

Altre limitazioni d’uso

Non sussiste il caso.

9.3 Unità immobiliare sub. 25

Descrizione dei luoghi

L’unità immobiliare sita in Palermo con accesso da via Rocco Gullo n. 13, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, sub. 25, edificio A, piano cantinato, è costituita da un locale di forma irregolare, esteso in misura catastale 11 mq, che risulta autorizzato come autorimessa. Il locale di fatto si presenta in parte al rustico non essendo concluso in tutte le sue parti.



Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Comune di Palermo (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 28, particella 2032, sub. 25
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni
pareti interne/soffitto	In parte con intonaco civile per interni privo di strato di finitura in parte privo di intonaco
pavimento	calcestruzzo
Infissi esterni	Assente
Infissi interni	Assenti
Opere in ferro	Assenti
Altro	/
IMPIANTI	
Elettrico	Assente
Idrico	Assente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
Edificio	Discreto

Tabella 2 - Descrizione sintetica unità immobiliare sub. 25

A seguire estratto planimetrico dell'unità immobiliare in parola.





Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano cantinato, del corpo A.

Confini

L'unità confina a nord con la corsia di manovra, che consente il transito all'interno del piano cantinato, a sud con terrapieno, a est e ovest con altre proprietà immobiliari rispettivamente sub.26 e sub.24.

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	25	S1	2	C/2	6	9 MQ	11 MQ	11,16 euro

Stato di possesso

L'unità immobiliare è nella piena proprietà della società interessata dalla odierna liquidazione.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Sussiste una corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

Regolarità urbanistico – edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici⁴⁰ allegati alla concessione edilizia 32/2008 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso emergono le seguenti difformità:

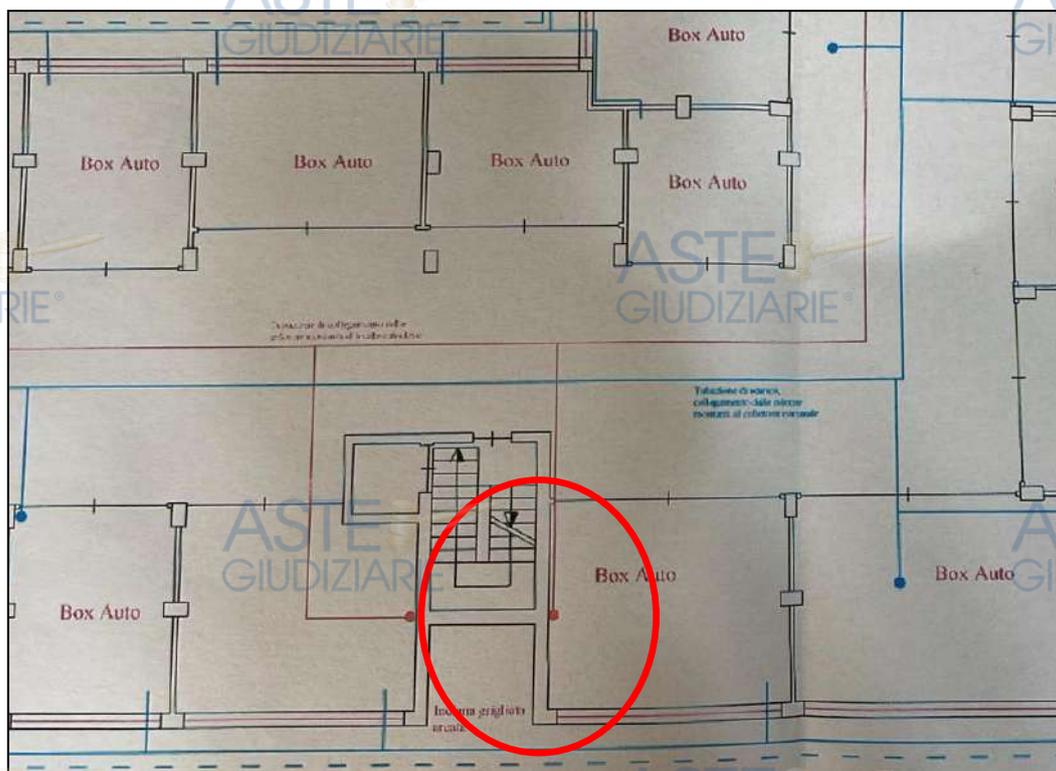
- Frazionamento con la limitrofa unità censita al sub.26⁴¹ che parrebbe non preventivamente autorizzato;
- Cambio di destinazione d'uso da autorimessa/box auto a magazzino -deposito;

⁴⁰ In particolare elaborato pianta tipo

⁴¹ Proprietà venduta a terzo soggetto e non interessata dalla odierna liquidazione giudiziale

- Acquisizione di volume edilizio con l'inclusione sia di parte della indiana che di parte del volume retrostante il corpo scala.

A seguire uno stralcio dell'elaborato di piano interrato associato alla concessione edilizia 32/2008 con indicazione dell'area ove ricade il sub.25



Ad avviso di questo consulente, in questa fattispecie illustrata, appare percorribile l'utilizzo di una SCIA in sanatoria finalizzata a legittimare ex post il frazionamento⁴² trasformando la destinazione d'uso da autorimessa a magazzino⁴³ e riconducendo il locale al perimetro edificato autorizzato⁴⁴.

Verifiche sulla proprietà

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all'attivo della liquidazione non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli

A seguire si riporta ispezione ipotecaria eseguita.

⁴² Con il limitrofo odierno sub.26

⁴³ Non essendovi più la superficie minima prevista per autorimessa

⁴⁴ Sulla scorta degli elaborati allegati alla concessione edilizia 32/2008

Elenco immobili

Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0028 Particella 02032 Subalterno 0025

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 06/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ANNOTAZIONE del 31/10/2011 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 51618
Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 18465/10805 del 20/10/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6418 del 2011
3. TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente MLSLSS

Ispezione n. T357665 del 11/03/2024

- Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)
5. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014
6. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024
7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

Altre limitazioni d'uso

Il locale risulta occupato da materiali e rifiuti di vario genere.

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

9.4 Unità immobiliare sub. 27, 28, 29 e 30

Descrizione dei luoghi

L’unità immobiliare sita in Palermo con accesso da Via Rocco Gullo n. 13, di fatto è la somma di quattro unità con distinto identificativo catastale. In particolare trattasi delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, sub. 27, 28, 29 e 30, edificio A, piano cantinato. Il locale così generato presenta una forma rettangolare e una superficie estesa in misura catastale 41 mq⁴⁵ a cui sommare la superficie associata al sub.28 che catastalmente viene identificato come “bene comune non censibile”. Pertanto di seguito si procede ad analizzare il bene come unico cespite. Si precisa che, anche in questo caso, il locale è in parte al rustico non essendo stato completato in tutte le sue parti.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell’immobile.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Comune di Palermo (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 28, particella 2032, sub. 27, 28, 29 e 30
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni
pareti interne/soffitto	privo di intonaco
pavimento	calcestruzzo
Infissi esterni	Saracinesca metallica del tipo manuale
Infissi interni	Assenti
Opere in ferro	Assenti
Altro	/
IMPIANTI	
Elettrico	Assente
Idrico	Assente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
Edificio	Discreto

Tabella 2 - Descrizione sintetica unità immobiliare sub. 27,28, 29 e 30

Si dà atto che contrariamente a quanto annotato nelle planimetrie catastali, che suddividevano in quattro unità distinte, in effetti in sede di accesso si è riscontrato un unico locale. Sul punto in occasione dell’inventario il legale rappresentante della società

⁴⁵ Somma dei contributi delle unità 27,29 e 30

“[...] i box ubicati con accesso dall’atrio del fabbricato hanno catastalmente 4 diversi identificativi; in effetti invece ho realizzato un’unica unità immobiliare e ad oggi non ho avuto la disponibilità eseguire l’aggiornamento catastale [...]”;

Infatti l’originario unico locale autorizzato nel titolo concessorio consultato (concessione 32/2008) come autorimessa successivamente veniva frazionato generando:

- Sub. 27 cui veniva attribuita una categoria catastale C/6⁴⁶;
- Sub. 28, cui veniva attribuita una classificazione di bene comune non censibile, come di seguito riportato in estratto

Ufficio provinciale di: PALERMO Territorio

Situazione aggiornata al: 12/03/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **PALERMO** Codice: **G273**
Foglio: **28** Particella: **2032** Subalterno: **28**
Immobili individuati: **1**

Ricerca non effettuabile. L'immobile selezionato appartiene alla partita speciale di tipo: Beni Comuni non censibili.

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
28	2032	28	VIA ROCCO GULLO n. 13 Edificio A Piano S1					R Euro:	Bene comune non censibile	

- Sub. 29 cui veniva attribuita una categoria catastale C/2⁴⁷;
- Sub. 30 cui veniva attribuita una categoria catastale C/2.

Pertanto sulla scorta delle superiori premesse nonostante vi siano differenti subalterni, essendo di fatto una unica unità immobiliare viene trattata nel corpo di questa relazione come tale.

A seguire estratto delle planimetrie catastali, non conformi allo stato dei luoghi essendo di fatto una unica unità, del cespite in esame.

⁴⁶ Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

⁴⁷ Magazzini e locali di deposito



Ubicazione

Trattasi di unità immobiliari ubicate al piano cantinato, del corpo A.

Confini

L'unità confina a nord ed a est con la indiana perimetrale del piano cantinato a ovest con la corsia di manovra che consente il transito all'interno del piano cantinato, a sud con altra proprietà immobiliari rispettivamente sub.26.

Dati catastali delle singole unità sub. 27-29 e 30

a) N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	27	S1	2	C/6	7	15 MQ	17 MQ	37,18 euro

b) N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	29	S1	2	C/2	6	12 MQ	14 MQ	14,87 euro

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



c)N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	30	S1	2	C/2	6	9 MQ	10 MQ	11,16 euro

d)N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	28	S1	/	/	/	/	/	/



Stato di possesso

L'unità immobiliare (di fatto unica anche se catastalmente somma dei sub. 27-28-29 e 30) è nella piena proprietà della società interessata dalla odierna liquidazione e custodisce beni di vario genere di proprietà della società e rifiuti.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali offerte dai Pubblici Uffici sussistono le seguenti difformità:

- Nelle planimetrie i sub.27-28-29 e 30 risultano separati con accessi autonomi invece sono un unico locale;

Regolarità urbanistico – edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici⁴⁸ allegati alla concessione edilizia 32/2008 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso emergono le seguenti difformità:

- frazionamento finalizzato a generare i sub. 27-28-29 e 30;
- cambio di destinazione d'uso da autorimessa/box auto a magazzino -deposito;
- modifica del perimetro edificato e dei fronti.

Ad avviso di questo consulente, in questa fattispecie illustrata⁴⁹, appare percorribile mantenere un unico locale autorizzato ad autorimessa e pertanto occorre effettuare le attività di aggiornamento

⁴⁸ In particolare elaborato pianta tipo

⁴⁹ Per le quali non si ritiene tra l'altro sussistano i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 DPR 380/2001 s.m.i.





catastale provvedendo a ripristinare⁵⁰ i locali sulla scorta di quanto legittimato e riportato negli elaborati allegati al titolo concessorio. Nel corpo della relazione vengono definiti i relativi costi stimati.

Verifiche sulla proprietà



Dall’esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all’attivo della liquidazione non siano gravati da censo, livello o uso civico e che pertanto sussiste la piena proprietà del compendio immobiliare.

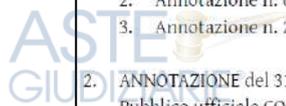
Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli



A seguire si riporta ispezione ipotecaria eseguita.

Elenco immobili			
Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0028	Particella 02032 Subalterno 0027

Elenco sintetico delle formalità	
1.	ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 06/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2.	ANNOTAZIONE del 31/10/2011 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 51618 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 18465/10805 del 20/10/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6418 del 2011
3.	TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077 Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico
4.	TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867

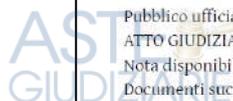


⁵⁰ Anche con l’ausilio della tombatura





Ispezione telematica per immobile Richiedente MLSLSS	Ispezione n. T358117 del 11/03/2024
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)	
5. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014	
6. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024	
7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023	



Elenco immobili Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati	
1. Sezione urbana - Foglio 0028 Particella 02032 Subalterno 0029	
Elenco sintetico delle formalita	
1. ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 06/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)	
2. ANNOTAZIONE del 31/10/2011 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 51618 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 18465/10805 del 20/10/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6418 del 2011	
3. TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077 Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico	
4. TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867	



Ispezione telematica per immobile Richiedente MLSSL5	Ispezione n. T360554 del 11/03/2024
<hr/>	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)	
5. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014	
6. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024	
7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023	

Elenco immobili	
Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati	
1. Sezione urbana - Foglio 0028 Particella 02032 Subalterno 0030	
<hr/>	
Elenco sintetico delle formalita	
1. ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 06/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)	
2. ANNOTAZIONE del 31/10/2011 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 51618 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 18465/10805 del 20/10/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6418 del 2011	
3. TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077 Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico	
4. TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867	



Ispezione telematica per immobile Richiedente MLSLSS	Ispezione n. T361191 del 11/03/2024
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)	
5. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014	
6. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024	
7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023	



Direzione Provinciale di PALERMO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	Data 12/03/2024 Ora 10:33:30 Pag. 1 - Fine
Ispezione telematica per immobile Richiedente MLSLSS	Ispezione n. T106166 del 12/03/2024
Dati della richiesta Immobile : Comune di PALERMO (PA) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 28 - Particella 2032 - Subalterno 28 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 12/03/2024	
Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 08/06/1992 al 11/03/2024	
Elenco immobili NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA	



Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

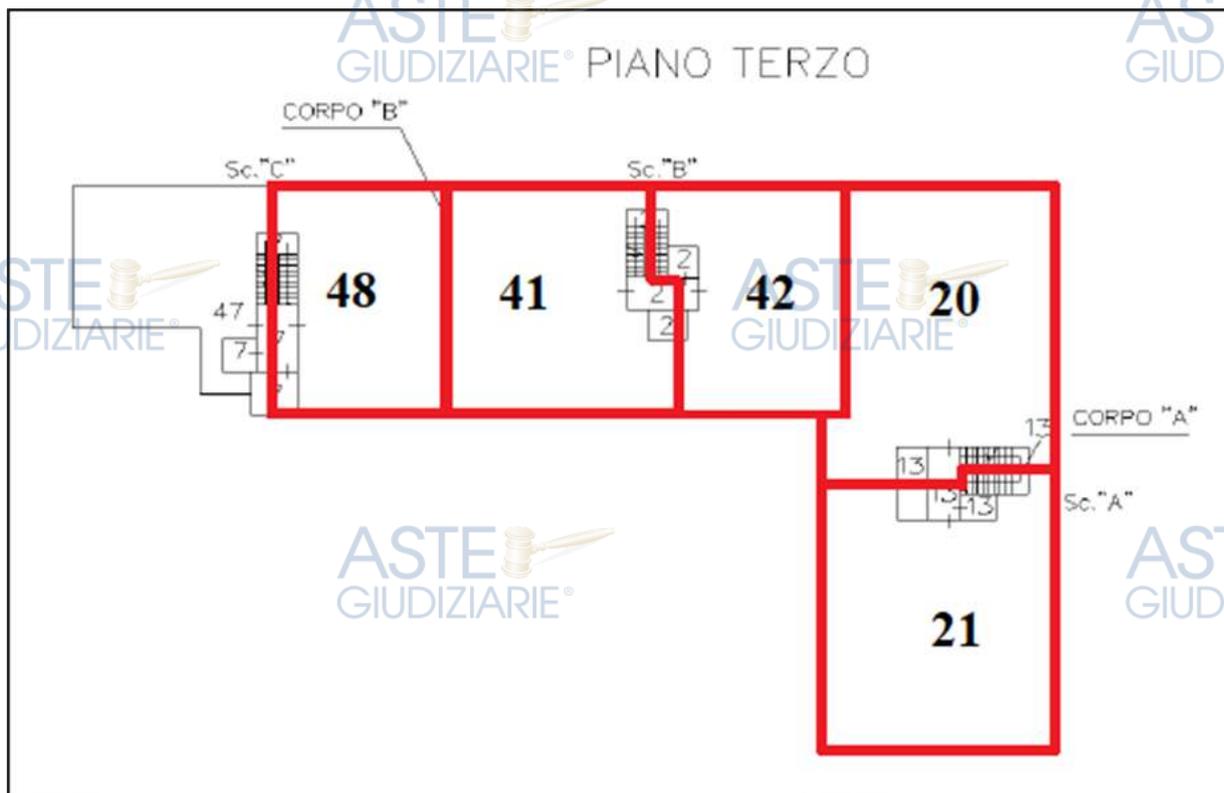
Non sussiste il caso.

Altre limitazioni d'uso

Il locale risulta occupato da materiali e rifiuti di vario genere. Si precisa che il locale è attraversato da scarichi di reflui di terzi soggetti che di fatto generano una servitù.

9.5 Ulteriori beni immobili, i lastrici solari sub. 20, 21 41, 42 e 48

Dall'esame della documentazione acquisita è emerso che con riguardo ai lastrici solari sia dell'edificio "A" che dell'edificio "B". Sono di esclusiva proprietà⁵¹ della e dunque attratti all'attivo della odierna procedura. Pertanto in tal guisa si procede ad esaminare singolarmente i vari lastrici solari. In particolare i cespiti individuati ai subb.20-21 insistono nel corpo A, mentre i beni individuati ai subb.41-42 e 48 insistono nel corpo B.



⁵¹ Vedasi atto alle minute del notaio Siciliano del 09.05.2011 rep.34460 – racc. 24263. cfr. allegato



9.5.1 Lastrico solare sub.21

Descrizione dei luoghi

Unità afferente edificata su area urbana sita in Palermo con accesso da Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 21, edificio A, scala A, piano terzo, interno sinistro. Trattasi di un lastrico solare di forma irregolare esteso in misura catastale 160 mq. Il manufatto mostra al pavimento un rivestimento con guaina bituminoso e si presenta in un discreto stato di conservazione.

Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terzo, del corpo A.

Confini

L'unità confina a nord con altro lastrico solare sub.20 a sud, est e ovest con parti comuni ed in particolare sub.12-14 e 11

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	21	3	/	F/5 ⁵²	/	160 MQ	/	/

Stato di possesso

L'unità immobiliare è nella piena proprietà della società interessata dalla odierna liquidazione.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

N.d.c.

Regolarità urbanistico – edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici⁵³ allegati alla concessione edilizia 32/2008 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso emergono le seguenti difformità:

- Originario lastrico solare di fatto non risulta frazionato⁵⁴ in distinte unità⁵⁵;

⁵² Lastrico solare

⁵³ In particolare elaborato pianta tipo

⁵⁴ Con introduzione di muretti ad altezza di 1 mt c.ca

⁵⁵ Che hanno generato i subb.20-21-41-42 e 48



- Il torrino scala presenta parziale differente perimetro e bucatore.

Verifiche sulla proprietà

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all'attivo della liquidazione non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Ulteriori informazioni

n.d.c

trascrizione e/o iscrizioni pregiudizievoli

A seguire si riporta ispezione ipotecaria eseguita.

Elenco immobili

Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati

- | | | | | |
|----|------------------|-------------|------------------|-----------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0028 | Particella 02032 | Subalterno 0021 |
|----|------------------|-------------|------------------|-----------------|

Elenco sintetico delle formalità

- ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 06/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ANNOTAZIONE del 31/10/2011 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 51618
Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 18465/10805 del 20/10/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6418 del 2011
- TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867



Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis





Ispezione telematica

Ispezione n. T356938 del 11/03/2024

per immobile

Richiedente MLSLSS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)

5. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014

6. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024

7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023

9.5.2 Lastrico solare sub.20

Descrizione dei luoghi

Unità afferente edificata su area urbana sita in Palermo con accesso da Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, sub. 20, edificio A, scala A, piano terzo, interno destro. Trattasi di un lastrico solare di forma irregolare esteso in misura catastale 160 mq. Il manufatto mostra al pavimento un rivestimento con guaina bituminosa e si presenta in un discreto stato di conservazione.

Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terzo, del corpo A.

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Confini

L'unità confina a sud con altro lastrico solare sub.21 a nord, est e ovest con parti comuni ed in particolare sub.12-14 e 11

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Fg.	P.Ila	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	20	3	/	F/5	/	160 MQ	/	/

Stato di possesso

L'unità immobiliare è nella piena proprietà della società interessata dalla odierna liquidazione.



Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

n.d.c

Regolarità urbanistico – edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici⁵⁶ allegati alla concessione edilizia 32/2008 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso emergono le seguenti difformità:

- Originario lastrico solare di fatto non risulta frazionato⁵⁷ in distinte unità.
- Il torrino scala presenta parziale differente perimetro e bucatore.



Verifiche sulla proprietà



Dall'esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all'attivo della liquidazione non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Ulteriori informazioni

n.d.c



trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli

⁵⁶ In particolare elaborato pianta tipo

⁵⁷ Con introduzione di muretti ad altezza di 1 mt c.ca





A seguire ispezione ipotecaria eseguita.

Elenco immobili

Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0028 Particella 02032 Subalterno 0020

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 06/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ANNOTAZIONE del 31/10/2011 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 51618
Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 18465/10805 del 20/10/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6418 del 2011
3. TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867





Ispezione telematica

Ispezione n. T353408 del 11/03/2024

per immobile

Richiedente MLSLSS

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)
5. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014
6. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024
7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023

9.5.3 Lastrico solare sub.42

Descrizione dei luoghi

Unità afferente edificata in sopraelevazione sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, sub. 42, edificio B, scala B, piano terzo, interno sinistro; Trattasi di un lastrico solare di forma irregolare esteso in misura catastale 100 mq. Il manufatto mostra al pavimento un rivestimento con guaina bituminoso e si presenta in un discreto stato di conservazione.

Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terzo, del corpo B.

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Confini

L'unità confina a nord e a ovest con parti comuni a sud e a est con altro lastrico solare sub.20

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg.	P.Illa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	42	3	/	F/5	/	100 MQ	/	/

Stato di possesso

L'unità immobiliare è nella piena proprietà della società interessata dalla odierna liquidazione.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

n.d.c

Regolarità urbanistico – edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici⁵⁸ allegati alla concessione edilizia 32/2008 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso emergono le seguenti difformità:

- Originario lastrico solare di fatto non risulta frazionato⁵⁹ in distinte unità.
- Il torrino scala presenta parziale differente perimetro e bucatore.

Verifiche sulla proprietà

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all'attivo della liquidazione non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Ulteriori informazioni

n.d.c

⁵⁸ In particolare elaborato pianta tipo

⁵⁹ Con introduzione di muretti ad altezza di 1 mt c.ca



9.5.4 Lastrico solare sub.41

Descrizione dei luoghi

Unità afferente edificata in sopraelevazione sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, sub. 41, edificio B, scala B, piano terzo, interno destro. Trattasi di un lastrico solare di forma irregolare esteso in misura catastale 125 mq. Il manufatto mostra al pavimento un rivestimento con guaina bituminoso e si presenta in un discreto stato di conservazione.



Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terzo, del corpo.



Confini

L'unità confina a nord e a sud con parti comuni a est con altro lastrico solare sub.42 a ovest con altro lastrico solare sub.48.



Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Fg.	P.lla	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	41	3	/	F/5	/	125 MQ	/	/

Stato di possesso

L'unità immobiliare è nella piena proprietà della società interessata dalla odierna liquidazione.



Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

n.d.c.





Regolarità urbanistico – edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici⁶⁰ allegati alla concessione edilizia 32/2008 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso emergono le seguenti difformità:

- Originario lastrico solare di fatto non risulta frazionato⁶¹ in distinte unità.
- Il torrino scala presenta parziale differente perimetro e bucatore.



Verifiche sulla proprietà

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all'attivo della liquidazione non siano gravati da censo, livello o uso civico.



Ulteriori informazioni

n.d.c

trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli

A seguire ispezione ipotecaria eseguita.

Elenco immobili Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati 1. Sezione urbana - Foglio 0028 Particella 02032 Subalterno 0042
Elenco sintetico delle formalità
1. ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 05/05/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ANNOTAZIONE del 31/10/2011 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 51618 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 18465/10805 del 20/10/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6418 del 2011
3. TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077 Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867



⁶⁰ In particolare elaborato pianta tipo

⁶¹ Con introduzione di muretti ad altezza di 1 mt c.ca



Ispezione telematica	Ispezione n. T350534 del 11/03/2024
per immobile	
Richiedente MLSLSS	
<hr/>	
1. Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)	
5. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014	
6. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024	
7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023	

9.5.5 Lastrico solare sub.48

Descrizione dei luoghi

Unità afferente edificata in sopraelevazione sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.lla 2032, sub. 48, edificio B, scala C, piano terzo, interno sinistro. Trattasi di un lastrico solare di forma irregolare esteso in misura catastale 93 mq. Il manufatto mostra al pavimento un rivestimento con guaina bituminoso e si presenta in un discreto stato di conservazione.

Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terzo, del corpo B.

Confini

L'unità confina a nord e a sud con parti comuni a est con altro lastrico solare sub.41 a ovest con altro lastrico solare sub.47⁶².

⁶² Proprietà aliena



Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: 1.

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg.	P.Ila	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
28	2032	48	3	/	F/5		93 MQ	/	/

Stato di possesso

L'unità immobiliare è nella piena proprietà della società interessata dalla odierna liquidazione.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

n.d.c.

Regolarità urbanistico – edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici⁶³ allegati alla concessione edilizia 32/2008 e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso emergono le seguenti difformità:

- Originario lastrico solare di fatto non risulta frazionato⁶⁴ in distinte unità.
- Il torrino scala presenta parziale differenti bucatore.

Verifiche sulla proprietà

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all'attivo della liquidazione non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Ulteriori informazioni

n.d.c

iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

A seguire ispezione ipotecaria eseguita.

⁶³ In particolare elaborato pianta tipo

⁶⁴ Con introduzione di muretti ad altezza di 1 mt c.ca

Elenco immobili

Comune di PALERMO (PA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0028 Particella 02032 Subalterno 0048

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 6418 Registro Generale 39651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2060/2011 del 06/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5488 del 20/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 6321 del 31/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2231 del 04/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ANNOTAZIONE del 31/10/2011 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 51618
Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 18465/10805 del 20/10/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6418 del 2011
3. TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 21046 Registro Generale 26077
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 18529/2010 del 25/05/2012
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 23/12/2014 - Registro Particolare 39950 Registro Generale 53867

Ispezione telematica

Ispezione n. T352720 del 11/03/2024

per immobile

Richiedente MLSLSS

- Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 144/2014 del 15/12/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6276 del 09/12/2021 (REVOCA SEQUESTRO)
5. ANNOTAZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 6276 Registro Generale 57232
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO SEZ.M.P. Repertorio 221/2017 del 16/11/2021
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 39950 del 2014
 6. TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 30000 Registro Generale 38803
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 7393 del 23/02/2024
 7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 7393 Registro Generale 9237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 105 del 25/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30000 del 2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

10. ULTERIORI INFORMAZIONI

In occasione del verbale di sopralluogo del 15/11/2023 in relazione ai beni immobili oggetto di accertamento, sulla scorta di specifici quesiti avanzati da questo consulente il soggetto intervenuto⁶⁵ precisava quanto segue:

- in relazione allo stato di occupazione, ovvero chi abbia la detenzione degli immobili sopra indicati il legale rappresentante della recisava che: “[...] *l’unità immobiliare di piano 2⁶⁶ adibita ad abitazione è stata concessa in locazione alla Sig.ra xxx, unitamente ad un box⁶⁷. A riguardo rappresenta di aver già consegnato il contatto al Curatore. Gli altri box sono liberi ed in uno sono ubicati dei beni mobili dell’impresa. Di quest’ultimo box a Luglio 2023 ho consegnato le chiavi al Curatore. I lastrici solai sono liberi. [...]*”;
- in relazione all’esistenza di dichiarazioni di agibilità, APE e certificazioni di conformità degli impianti, il legale rappresentante della precisava: “[...] *se mal non ricordo le unità immobiliari sono dotate di tutte le certificazioni di conformità. Tuttavia atteso che dal 2011 al 2021 l’impresa è stata amministrata da un A.G. non detengo i predetti documenti. [...]*”;
- in relazione all’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, il legale rappresentante della precisava che: “[...] *non è in grado di offrire delle informazioni. [...]*”;
- in relazione ad eventuali procedimenti giudiziari il legale rappresentante della
-
- precisava che: “[...] *per quanto a mia conoscenza non sussistono procedimenti civili in capo [...]*”;
- in relazione ad ogni ulteriore notizia e/o informazione da offrire all’acquirente il legale rappresentante della precisava che: “[...] *i box ubicati con accesso dall’atrio del fabbricato hanno catastalmente 4 diversi identificativi⁶⁸; in effetti invece ho realizzato un’unica unità immobiliare e ad oggi non ho avuto la disponibilità eseguire l’aggiornamento catastale [...]*”;

⁶⁵ In particolare il legale rappresentante della società interessata dall’odierna procedura

⁶⁶ Unità immobiliare relativa al sub.40

⁶⁷ Unità immobiliare relativa al sub.33

⁶⁸ Unità immobiliari relative ai sub.27-28-29-30



11. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Oggetto della presente relazione è determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare (unità immobiliari a varia destinazione d'uso) ubicati in agro del Comune di Palermo, e segnatamente in Via Rocco Gullo, e beni mobili in genere acquisiti all'attivo della liquidazione. Nello specifico di seguito viene definito il compendio immobiliare in esame:

- Unità immobiliare sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 40, edificio B, scala B, piano secondo, interno sinistro;
- Unità immobiliare sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 13, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 33, edificio A, piano cantinato, interno 4;
- Unità immobiliare sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 13, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 25, edificio A, piano cantinato, interno 26;
- Unità immobiliare sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 13, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 27,28,29,30, edificio A, piano cantinato, interni 24, 23 e 22;
- Unità afferente edificata in sopraelevazione sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 41, edificio B, scala B, piano terzo, interno destro;
- Unità afferente edificata in sopraelevazione sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 42, edificio B, scala B, piano terzo, interno sinistro;
- Unità afferente edificata in sopraelevazione sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 48, edificio B, scala C, piano terzo, interno sinistro;
- Unità afferente edificata su area urbana sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 20, edificio A, scala A, piano terzo, interno destro;



- Unità afferente edificata su area urbana sita in Palermo, in Via Rocco Gullo n. 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, p.IIa 2032, sub. 21, edificio A, scala A, piano terzo, interno sinistro;
- beni mobili registrati e beni mobili costituiti, per lo più, da attrezzature e beni strumentali all'esercizio di impresa.



11.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, in ragione delle condizioni specifiche rilevate, si ritiene opportuno procedere attraverso specifici distinti procedimenti di stima in ragione della tipologia del bene da stimare ed in particolare:

Per i fabbricati legittimati urbanisticamente a destinazione residenza / autorimessa/ magazzino:

Il metodo di stima utilizzato è il procedimento a parametro fisico, il quale, partendo dalla determinazione del valore di mercato medio nuovo al metro quadro di un immobile con caratteristiche ed ubicazione analoga a quella dell'immobile oggetto di stima, risale al valore di mercato del bene da stimare.

Il valore di mercato al metro quadro è stato desunto da approfondite indagini personali e compulsando le quotazioni pubblicate da Nomisma. Dopo la individuazione del valore di mercato medio sopra citato, verranno individuati dei parametri, veri e propri coefficienti di differenziazione, che consentono la caratterizzazione della stima in funzione delle particolarità e della specificità del bene da stimare.

In definitiva, i coefficienti di differenziazione, sono numeri moltiplicatori che consentono una correzione delle quotazioni medie trovate, per ottenere una stima degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il valore dei coefficienti di differenziazione per la caratterizzazione dell'immobile è stato desunto dalla rivista "Il Consulente Immobiliare" edita dal Sole 24 ore.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione da applicare al valore di mercato medio consente di ottenere una opportuna caratterizzazione delle peculiarità dell'immobile e di ricavare il Coefficiente di Differenziazione Globale, in breve CDG, il quale, moltiplicato al valore di mercato medio a nuovo, consente di ottenere il valore al metro quadro del bene oggetto di stima. Il valore al metro quadro





del bene determinato come sopra definito è stato moltiplicato alla superficie⁶⁹ commerciale ottenendo il più probabile valore di mercato del bene.

Per i lastrici solari:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nella definizione della stima, si procederà attribuendo al lastrico solare una funzione quale spazio assimilabili a balconi e/o terrazze⁷⁰. Pertanto sulla scorta degli appositi coefficienti di omogeneizzazione⁷¹ verrà definita la superficie commerciale che andrà moltiplicata per il valore a nuovo abbattuto sulla scorta del procedimento a parametro fisico sopra definito, determinando il valore di stima ricercato.



Per i beni mobili e beni mobili registrati

Il criterio di stima prescelto è del tipo sintetico-comparativo. La valutazione è stata condotta sulla scorta della esperienza maturata in altre procedure e arricchita sulla base dei prezzi correnti di beni simili, attingendo ad indagini di mercato sia locali che nazionali sia di usato sia di nuovo⁷². La valutazione offerta deve intendersi, da parte dell'acquirente, nello stato di "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e/o difetti con assunzione a carico dell'acquirente dei costi di riparazione, trasporto oltre di tutti gli oneri e/o i costi ulteriori finalizzati alla messa in esercizio e/o uso e/o utilizzo del bene. Si aggiunga inoltre che non sono state offerti, né sono stati rivenuti durante l'inventario, per le singole apparecchiature, i libretti di uso e manutenzione.



Laddove sono stati offerti i libretti di circolazione e/o altra documentazione si rimanda al verbale di inventario per gli opportuni dettagli del caso.



11.2 Valore di mercato del compendio aziendale beni mobili e beni immobili

Di seguito si riportano delle tabelle di sintesi con i valori di stima determinati:

a) beni immobili



⁶⁹ Determinata sulla scorta di quanto prescritto al DPR 138/98 smi ed avuto riguardo alle indicazioni del MOSI edito Agenzia delle Entrate

⁷⁰ Definita quale pertinenza non direttamente comunicante con i vani principali

⁷¹ Determinata sulla scorta di quanto prescritto al DPR 138/98 smi ed avuto riguardo alle indicazioni del MOSI edito Agenzia delle Entrate

⁷² Opportunamente abbattuto in ragione dello stato, della vetusta e della obsolescenza funzionale rilevata



appartamento di piano secondo sub.40

Per operare l'opportuna differenziazione tra un immobile nuovo e l'immobile oggetto di stima nel presente paragrafo, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella:

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

L'immobile ricade nell'arco temporale 10-20 anni. Il manufatto edilizio è classificabile con qualità media e in stato ottimo.

Valore del coefficiente.....0,80

b) Coefficiente di distribuzione interna

La presenza di una non ottimale distribuzione degli spazi o una altezza dell'immobile eccessivamente ridotta dà luogo ai seguenti coefficienti riduttivi:

Coefficiente di distribuzione interna	
Funzionale	1,00
Poco funzionale	0,95
Non funzionale	0,90

La distribuzione della pianta è funzionale, la disposizione dei locali è efficiente arricchita dalla presenza di numerose aperture quindi si ha:

Valore del coefficiente.....1,00

c) Coefficiente di estensione

Risulta intuitivo che il valore al metro quadrato di un immobile particolarmente esteso non può essere identico, a parità degli altri parametri, al valore al metro quadrato di un immobile di dimensioni ridotte. Per operare la opportuna differenziazione tra immobili di dimensioni assai diverse si introducono i seguenti coefficienti:

Coefficiente di estensione	
Sino a 100 m ²	1,00
da 101 a 150 m ²	0,97
da 151 a 200 m ²	0,94
Oltre 200 m ²	0,91

In considerazione della superficie commerciale definita si ha il seguente valore del coefficiente:

Valore del coefficiente.....1,00

d) Coefficiente di livello di piano

Edifici con ascensore: Piano terreno e rialzato 0,90, piano primo 0,94, secondo piano 0,96, terzo piano 0,98, piani superiori 1, ultimo piano 1,05 (se si tratta di loft o sottotetti trasformati in abitazioni, poste in zone non centrali va applicato il coefficiente 0,98).

Edifici senza ascensore: Piano terreno e rialzato 0,97, piano primo 1, secondo piano 0,90, terzo piano 0,80, quarto piano 0,70, quinto piano 0,55 sesto piano 0,40.

Valore del coefficiente.....0,96

e) Coefficiente di differenziazione globale

Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro medio situato in zona analoga a quella del bene oggetto di stima, consente di trovare il valore al metro quadro ricercato. Di seguito i coefficienti determinati:

$$CDG = 0,80 \times 1 \times 1 \times 0,96 = 0,768$$

Il valore per metro quadro medio di una abitazione di nuova costruzione a seguito dell'indagine condotta ed a seguito delle deduzioni che si sono dovute fare in relazione alla zona della città in cui è ubicato l'immobile, considerata la condizione di luogo l'importanza e la centralità in seno al contesto urbano è di 1.400 euro/m².

Moltiplicando a questo valore il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato, l'estensione dell'immobile si otterrà il più probabile valore di mercato:

$V = 99 \text{ mq} \times 1.400 \text{ euro/m}^2 \times 0,768 = 106.444,80 \text{ euro}$ a cui decurtare 20.000 in c.t. per le criticità illustrate definendo un valore finale in c.t. di 86.445 euro.

Box auto sub.33

Per operare l'opportuna differenziazione tra un immobile nuovo e l'immobile oggetto di stima nel presente paragrafo, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella:

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

L'immobile ricade nell'arco temporale 10-20 anni. Il manufatto edilizio è classificabile con qualità media e in stato mediocre⁷³.

Valore del coefficiente.....0,70

Coefficienti per i box

- In zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico coefficiente da 1,60 a 1,80, se livello inferiore al 1° piano interrato coefficiente da 1,40 a 1,50;
- in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico coefficiente da 1,30 a 1,60, se livello inferiore al 1° piano interrato coefficiente da 1,00 a 1,25;
- in zone con facilità di parcheggio su suolo pubblico coefficiente da 0,75 a 1,00, se livello inferiore al 1° piano interrato coefficiente da 0,75 a 0,90;
- Valore del coefficiente.....1,45

f) Coefficiente di differenziazione globale

Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro medio situato in zona analoga a quella del bene oggetto di stima, consente di trovare il valore al metro quadro ricercato. Di seguito i coefficienti determinati:

$$CDG = 0,70 \times 1,45 = 1,015$$

Il valore per metro quadro medio di una autorimessa di nuova costruzione a seguito dell'indagine condotta ed a seguito delle deduzioni che si sono dovute fare in relazione alla zona della città in cui è ubicato l'immobile, considerata la condizione di luogo l'importanza e la centralità in seno al contesto urbano è di 1.000 euro/m².

⁷³ Tiene conto della condizione delle mancate finiture

Moltiplicando a questo valore il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato, l'estensione dell'immobile si otterrà il più probabile valore di mercato:

$V = 14 \text{ mq} \times 1.000 \text{ euro/m}^2 \times 1.015 = 14.210 \text{ euro}$ pari a cui decurtare 1.000 per le criticità illustrate definendo un valore finale in c.t. di 13.210 euro.

magazzino sub.25

Per operare l'opportuna differenziazione tra un immobile nuovo e l'immobile oggetto di stima nel presente paragrafo, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella:

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

L'immobile ricade nell'arco temporale 10-20 anni. Il manufatto edilizio è classificabile con qualità popolare e in stato mediocre⁷⁴.

Valore del coefficiente.....0,65

Coefficiente di differenziazione globale

Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro medio situato in zona analoga a quella del bene oggetto di stima, consente di trovare il valore al metro quadro ricercato. Di seguito i coefficienti determinati:

$$CDG = 0,65$$

Il valore per metro quadro medio di un magazzino di nuova costruzione a seguito dell'indagine condotta ed a seguito delle deduzioni che si sono dovute fare in relazione alla zona della città in cui è ubicato l'immobile, considerata la condizione di luogo l'importanza e la centralità in seno al contesto urbano è di 500 euro/m².

Moltiplicando a questo valore il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato, l'estensione dell'immobile si otterrà il più probabile valore di mercato:

$V = 5 \text{ mq} \times 500 \text{ euro/m}^2 \times 0,65 = 1.625 \text{ euro}$, a questo valore occorre decurtare i costi per le criticità illustrate nel corpo della relazione stimabili in 2.500 euro che non rendono, ad avviso di questo consulente, conveniente la suddetta vendita.

⁷⁴ Tiene conto della condizione delle mancate finiture

Box auto sub.27-28-29-30

Per operare l'opportuna differenziazione tra un immobile nuovo e l'immobile oggetto di stima nel presente paragrafo, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella:

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

L'immobile ricade nell'arco temporale 10-20 anni. Il manufatto edilizio è classificabile con qualità popolare e in stato mediocre⁷⁵.

Valore del coefficiente.....0,65

Coefficienti per i box

- In zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico coefficiente da 1,60 a 1,80, se livello inferiore al 1° piano interrato coefficiente da 1,40 a 1,50;
- in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico coefficiente da 1,30 a 1,60, se livello inferiore al 1° piano interrato coefficiente da 1,00 a 1,25;
- in zone con facilità di parcheggio su suolo pubblico coefficiente da 0,75 a 1,00, se livello inferiore al 1° piano interrato coefficiente da 0,75 a 0,90;
- Valore del coefficiente.....1,45

Coefficiente di differenziazione globale

Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro medio situato in zona analoga a quella del bene oggetto di stima, consente di trovare il valore al metro quadro ricercato. Di seguito i coefficienti determinati:

$$CDG = 0,65 \times 1,45 = 0,9425 \text{ in c.t. } 0,943$$

Il valore per metro quadro medio di una autorimessa di nuova costruzione a seguito dell'indagine condotta ed a seguito delle deduzioni che si sono dovute fare in relazione alla zona della città in cui è ubicato l'immobile, considerata la condizione di luogo l'importanza e la centralità in seno al contesto urbano è di 1.000 euro/m².

⁷⁵ Tiene conto della condizione al rustico e delle mancate finiture



Moltiplicando a questo valore il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato, l'estensione dell'immobile ed il livello di definizione si otterrà il più probabile valore di mercato:

$V = 43 \text{ mq} \times 1.000 \text{ euro/m}^2 \times 0,943 = 40.549 \text{ euro}$ a cui detrarre 5.000 per le criticità esposte nel corpo della relazione definendo un valore di stima finale di 35.549 euro

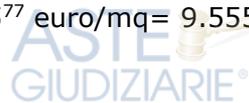


Lastrico solare sub. 21

La superficie commerciale omogeneizzata⁷⁶ complessiva è pari a

Sup. omog = 10,50mq

Valore di stima lastrico solare = $10,50 \times 1.400 \times 0,65^{77} \text{ euro/mq} = 9.555 \text{ euro}$



Lastrico solare sub. 20

La superficie commerciale omogeneizzata⁷⁸ complessiva è pari a

Sup. omog = 10,50 mq

Valore di stima lastrico solare = $10,50 \times 1.400 \times 0,65 \text{ euro/mq} = 9.555 \text{ euro}$

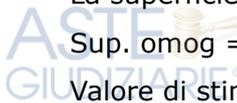


Lastrico solare sub. 42

La superficie commerciale omogeneizzata⁷⁹ complessiva è pari a

Sup. omog = 7,5 mq

Valore di stima lastrico solare = $7,50 \times 1.400 \times 0,65 \text{ euro/mq} = 6.825 \text{ euro}$



Lastrico solare sub. 41

La superficie commerciale omogeneizzata⁸⁰ complessiva è pari a

Sup. omog = 8,75 mq

Valore di stima lastrico solare = $8,75 \times 1.400 \text{ euro/mq} \times 0,65 = 7.962,50$ pari a 7.963 euro

Lastrico solare sub. 48

La superficie commerciale omogeneizzata⁸¹ complessiva è pari a

Sup. omog = 7,15 mq

Valore di stima lastrico solare = $7,15 \times 1.400 \text{ euro/mq} \times 0,65 = 6.506,50$ pari a 6.507 euro in c.t.

Pertanto si definisce un valore totale di 40.405 a cui occorre, ad avviso di questo consulente, decurtare i costi connessi alle criticità esposte⁸² nel corpo della relazione stimate in 7.000 euro definendo un valore di stima finale pari a 33.405 euro.



⁷⁶ Sulla scorta delle precedenti premesse

⁷⁷ Tiene conto anche dello stato delle mancate finiture

⁷⁸ Sulla scorta delle precedenti premesse

⁷⁹ ibidem

⁸⁰ ibidem

⁸¹ ibidem

⁸² Non essendovi le condizioni per l'applicazione del combinato disposto applicabile per le procedure concorsuali



g) beni mobili e beni mobili registrati⁸³

Di seguito si riportano delle tabelle di sintesi con i valori di stima determinati:

N.O.	QUANTITA'	DESCRIZIONE	MARCA	MODELLO	TARGA	KM ALLO STRUMENTO	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
1	1	AUTOCARRO	IVECO	EUROCARGO	CS 050 ZD	/	a rottame	€ 2.000,00
2	1	AUTOVETTURA	SMART	GMBH MC01	BJ 175 YE	/	€ 1.500,00	€ 1.500,00
3	300	PUNTELLI IN METALLO PER CARPENTERIA	/	/	/	/	€ 5,00	€ 1.500,00
4	2 MC	LEGNAME PER CARPENTERIA	/	/	/	/	€ 100,00	€ 200,00
5	4	BOBINE DA DIAMETRO 80 DA 30 MT	/	/	/	/	€ 5,00	€ 20,00
6	1	AUTOCARRO	IVECO	35 C 11	CC 198 AF	159900	€ 11.000,00	€ 11.000,00
7	1	VEICOLO	OPEL	COMBO 1.7 CDTI	DJ 138 PL	216029	€ 700,00	€ 700,00

Da cui il totale stimato dei beni mobili e beni mobili registrati è pari a euro 16.920 i.e.

12.CONCLUSIONI

Alla luce delle superiori considerazioni, vengono offerte, delle descrizioni sintetiche relative a ciascun lotto.

Lotto 1

Unità immobiliare a destinazione d'uso autorizzata di residenziale estesa in misura commerciale metri quadri 99 ubicata al piano secondo con accesso da via Rocco Gullo n. 13. Bene immobile censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 28 particella 2032 sub.40 L'unità immobiliare insiste in un manufatto edilizio costituito da tre elevazioni fuori terra e da una a piano interrato. Lo stabile è stato costruito in forza della C.E. n.32/2008 non risulta presente certificato di abitabilità. Sussistono delle difformità rispetto al titolo concessorio disponibile alcune delle quali sanabili con CILA tardiva.

Valore stimato 86.445 euro

Lotto 2

Unità immobiliare a destinazione d'uso autorizzata di autorimessa estesa in misura commerciale

⁸³ Con riguardo alla esatta ubicazione e allo stato e documentazione disponibile si rimanda a quanto rilevato in sede di inventario



metri quadri 14 ubicata al piano interrato con accesso da via Rocco Gullo n. 13. Bene immobile censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 28 particella 2032 sub.33 L'unità immobiliare insiste in un manufatto edilizio costituito da tre elevazioni fuori terra e da una a piano interrato. Lo stabile è stato costruito in forza della C.E. n.32/2008 non risulta presente certificato di abitabilità. Sussistono delle difformità rispetto al titolo concessorio disponibile. Valore stimato 13.210 euro

Lotto 3

Unità immobiliare a destinazione d'uso autorizzata di autorimessa estesa in misura commerciale metri quadri 43 ubicata al piano interrato con accesso da via Rocco Gullo n. 13 Bene immobile unico locale costituito dalla somma di vari subalterni censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 28 particella 2032 sub.27-28-29-30 L'unità immobiliare insiste in un manufatto edilizio costituito da tre elevazioni fuori terra e da una a piano interrato. Lo stabile è stato costruito in forza della C.E. n.32/2008 non risulta presente certificato di abitabilità. Sussistono delle difformità rispetto al titolo concessorio. Valore stimato 35.549 euro

Lotto 4

Intero lastrico solare ubicato al piano terzo di una palazzina con accesso da via Rocco Gullo n. Bene immobile censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 28 particella 2032 sub. 20-21-41-42 e 48. Lo stabile ove insistono i beni immobili è stato costruito in forza della C.E. n.32/2008 non risulta presente certificato di abitabilità. Sussistono delle difformità rispetto al titolo concessorio disponibile. Valore stimato 33.405 euro.

Lotto 5

Beni mobili e beni mobili registrati come da tabelle che segue

N.O.	QUANTITA'	DESCRIZIONE	MARCA	MODELLO	TARGA	VALORE DI STIMA TOTALE
1	1	AUTOCARRO	IVECO	EUROCARGO	CS 050 ZD	€ 2.000,00
2	1	AUTOVETTURA	SMART	GMBH MC01	BJ 175 YE	€ 1.500,00
3	300	PUNTELLI IN METALLO PER CARPENTERIA	/	/	/	€ 1.500,00
4	2 MC	LEGNAME PER CARPENTERIA	/	/	/	€ 200,00
5	4	BOBINE DA DIAMETRO 80 DA 30 MT	/	/	/	€ 20,00

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro

Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



N.O.	QUANTITA'	DESCRIZIONE	MARCA	MODELLO	TARGA	VALORE DI STIMA TOTALE
6	1	AUTOCARRO	IVECO	35 C 11	CC 198 AF	€ 11.000,00
7	1	VEICOLO	OPEL	COMBO 1.7 CDTI	DJ 138 PL	€ 700,00

Importo totale stimato del lotto euro 16.920 i.e.

La presente relazione si compone di numero 76 pagine oltre allegati. Rimanendo disponibile per i chiarimenti del caso si ringrazia per la fiducia accordata.

Palermo li 17.03.2024

Il Perito stimatore
Ing. Alessio Melis





ALLEGATI

- 1- Nomina
- 2- Verbali di sopralluogo
- 3- Regesto fotografico
- 4- Documentazione Catastale
- 5- Documentazione offerta dal Comune di Palermo
- 6- Corrispondenza con Allianz assicurazioni
- 7- Documentazione offerta dal PRA
- 8- Ispezione Ipotecarie
- 9- Ulteriore documentazione



Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Giampietro
Curatore Fallimentare: Dott. Filippo Lo Franco
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis