



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



**Liquidazione controllata del patrimonio**  
**Procedura R.G. 4/2022 – R.G. 5/2022**  
**Debitori: "A" e "B"**

**Giudice Dott. Ssa Maria Cultrera**

**Liquidatore del patrimonio: Dott. Ssa Veronica Pedone**



**Perizia di stima "beni immobili"**

**LOTTO 1**

**L'esperto stimatore**

**Palermo, 08/05/2023**

**Arch. Carolina Taragnolini**





**Indice:**

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Svolgimento delle operazioni di consulenza

**Lotto n. 1:**

- Diritti reali dei beni appresi alla procedura di liquidazione;
- Individuazione dei beni componenti il lotto;
- Identificazione catastale;
- Ricostruzione dei passaggi di proprietà;
- Regolarità edilizia – urbanistica;
- Stato di possesso;
- Spese di gestione;
- Valutazione del bene;
- Valutazione della quota indivisa.

**Elenco allegati:**

- Allegato 1: Visure storiche catastali;
- Allegato 2: Mappale;
- Allegato 3: Rilievo fotografico;
- Allegato 4: Sovrapposizione mappale catastale con satellitare;
- Allegato 5: Preliminare di compravendita del 15/05/1995;
- Allegato 6: Atto di compravendita rep. n. 3498 del 30/11/1995;
- Allegato 7: Frazionamento del 09/06/1998;
- Allegato 8: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 9: Richiesta certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica.



### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini nata a Palermo il 29/07/1981, C.I. n. CA03202KT, C.F. TRGCLN81L69G273L, P. IVA. n.06118190823, iscritta all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Palermo sez. A al n. 5319, con studio a Palermo in Piazza Principe di Camporeale n. 102, tel. 329/4195260; in data 06/03/2023 riceveva la nomina di esperto estimatore dal liquidatore del patrimonio dei debitori Dott.ssa Veronica Pedone relativamente ai procedimenti di cui in oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dei beni immobili e mobili facenti parte del patrimonio dei Sigg. "A" e "B".

I beni immobili risultano i seguenti:

La scrivente C.T.U. si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

L'esperto estimatore  
Arch. Carolina Taragnolini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Esaminati gli atti, acquisite le visure storiche e le planimetrie catastali (All. 1 e 2) presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo – Settore Territorio, la scrivente, si recava il giorno 15/03/2023 alle ore 16:30 presso i terreni ubicati a Palermo.

Nella data concordata, sui luoghi era presente oltre alla scrivente, il liquidatore del patrimonio Dott.ssa Veronica Pedone, i debitori i Sigg. "A" e "B", quest'ultimo comproprietario dei beni.

In tale data veniva effettuato un rilievo fotografico (All.3) dei terreni identificati al catasto terreni al al Fg. 98 p.lle 170, 1803, 1804, 1805, constatando l'assenza di fabbricati, recinzioni e colture.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 16:45.

In data 22/03/2023 alle ore 14:30 la scrivente si recava presso l'immobile di Contrada Giummari snc a Carini (PA), del quale la Sig.ra "A" risulta essere proprietario per la quota di 1/3. Era presente oltre alla scrivente il liquidatore del patrimonio Dott.ssa Veronica Pedone ed il debitore la Sig.ra "A"

In tale occasione veniva effettuato esclusivamente un rilievo fotografico poiché non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile in quanto la porta di ingresso risultava murata.

Le operazioni peritali venivano chiuse definitivamente alle ore 14:50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTI

### DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

Esaminata la visura storica dei beni, emerge che i beni appresi alla procedura di liquidazione risultano:

1. Quota indivisa pari a 18/36 del terreno intestato a "B" in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palermo, identificato al catasto terreni al fg. 98. p.lla 170, qualità pascolo, classe 3, are 04,68, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,12;
2. Quota indivisa pari a 18/36 del terreno intestato a "B" in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palermo, identificato al catasto terreni al fg. 98. p.lla 1803, qualità frassineto, classe 2, are 16.58, reddito dominicale € 3,00, reddito agrario € 0,77;
3. Quota indivisa pari a 18/36 del terreno intestato a "B" in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palermo, identificato al catasto terreni al fg. 98. p.lla 1804, qualità frassineto, classe 2, are 11.00, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 0,51;
4. Quota indivisa pari a 18/36 del terreno intestato a "B" in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palermo, identificato al catasto terreni al fg. 98. p.lla 1805, qualità frassineto, classe 2, are 02.42, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,11;
5. Quota indivisa pari a 1/3 dell'immobile intestata a "A", sito a Carini (Pa) in Contrada Giummari snc, identificato al NCEU del Comune di Carini al fg. 7 p.lla 1094, categoria A7, classe5, vani 2,5, Rendita catastale € 135,57.

In riferimento ai beni appresi alla procedura si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di più lotti per la vendita, in quanto viene assicurata la maggiore appetibilità sul mercato dei beni in questione.

#### **Identificazione lotto n.1:**

Il lotto n. 1 è composto dai terreni siti a Palermo e identificati al catasto terreni al fg. 98 p.lle 170,1803, 1804,1805, sopra riportati ai punti 1-2-3-4.

### **Identificazione lotto n.2:**

Il lotto n. 2 è composto dal bene sito a Carini (PA) in contrada Giummari snc e identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 7 particella 1094 sub 11, sopra riportato al punto 5.

### **Lotto 1:**

Al fine dell'esatta individuazione del bene si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita su internet e la mappa catastale.



## **ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

In riferimento ai beni appresi alla procedura si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di più lotti per la vendita.

### **Lotto n. 1 composto da:**

1. Quota indivisa pari a 18/36 del terreno intestato a "B" in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palermo, identificato al catasto terreni al fg. 98. p.lla 170, qualità pascolo, classe 3, are 04,68, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,12;
2. Quota indivisa pari a 18/36 del terreno intestato a "B" in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palermo, identificato al catasto terreni al fg. 98. p.lla 1803,

- qualità frassineto, classe 2, are 16.58, reddito dominicale € 3,00, reddito agrario € 0,77;
3. Quota indivisa pari a 18/36 del terreno intestato a "B" in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palermo, identificato al catasto terreni al fg. 98. p.lla 1804, qualità frassineto, classe 2, are 11.00, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 0,51;
4. Quota indivisa pari a 18/36 del terreno intestato a "B" in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palermo, identificato al catasto terreni al fg. 98. p.lla 1805, qualità frassineto, classe 2, are 02.42, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,11;

Confini:

La particella 170 confina a nord con la p.lla 108, a sud con la p.lla 292, a ovest con la p.lla 1804.

La particella 1803 confina a nord con la particella 1804, a sud con la p.lla 1805, a est con le p.lle 292 e 278, a ovest con le p.lle 1781 e 1768.

La particella 1804 confina a nord con la p.lla 108, a sud con la p.lla 1803, a est con la p.lla 292, a nord-est con la p.lla 170, a ovest con la p.lla 1781.

La particella 1805 confina a nord con la p.lla 1803, a sud con la Via Scala Masello, a est con la p.lla 278, a ovest con la p.lla 1768.

**Descrizione dello stato dei luoghi:**

La zona in cui ricade il bene oggetto è un'area periferica del centro urbano del Comune di Palermo denominata Villagrazia, caratterizzata dalla presenza di terreni e case isolate. I terreni si presentano incolti, senza recinzioni. L'accesso ai terreni avviene attraverso la Via Scala Masello confinante con la p.lla 1805.

**Fotografie:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI APPRESI AL FALLIMENTO**

Dalle visure storiche acquisite presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Agenzia del Territorio, risulta che le particelle 1803, 1804 e 1805 derivano dalla particella 329 soppressa a seguito del frazionamento del 09/06/1998. Di seguito la storia catastale delle particelle 1803, 1804, 1805:

- A seguito di atto del 16/01/1979 in Notaio Maniscalco Giuseppe il terreno risulta intestato a XXXX, proprietà fino al 18/04/1980;
- A seguito di atto del 18/04/1980 in Notaio Maniscalco Giuseppe il terreno risulta intestato a XXXX, proprietà fino al 05/03/1984;
- A seguito di atto del 05/03/1984 in Notaio Chiazzese in Misilmeri gli intestatari della p.lla 329 risultano XXXX proprietà per 1/3 fino al 30/11/1995, XXXX proprietà per 1/3 fino al 30/11/1995, XXXX, proprietà per 1/3 fino al 30/11/1995;
- variazione d'ufficio del 04/10/1995 in atti dal 05/10/1995;
- Atto pubblico del 30/11/1995 in atti dal 01/02/1997 in Notaio Riccobene Rodolfo;

- dal 09/06/1998 i terreni risultavano intestati a "B" proprietà per ½ in regime di comunione dei beni fino al 09/12/2009 e a XXX proprietà per ½ in regime di comunione dei beni fino al 09/12/2009;
- Frazionamento del 09/06/1988 in atti dal 09/06/1998, nella variazione sono stati soppressi il fg. 98 p.lla 329 e variati il fg.98 p.lle 1804 e 1805;
- Denuncia nei passaggi per causa di morte del 09/12/2009 registrato in data 08/02/2010, successione XXXX
- Attualmente risulta intestata a "B" proprietà per 18/36 in regime di comunione dei beni, XXXX proprietà per 2/36, XXXX proprietà per 2/36, XXXX proprietà per 2/36 e XXXX proprietà per 12/36.

La storia catastale della particella 170 è la seguente:

- A seguito di atto del 27/02/1978 in Notaio Giambalvo in Palermo, il terreno era intestato a XXXX, proprietà fino al 16/01/1979;
- A seguito di atto del 16/01/1979 in Notaio Maniscalco Giuseppe in Palermo, il terreno era intestato a XXXX, proprietà fino al 18/04/1980;
- A seguito di atto del 18/04/1980 in Notaio Maniscalco Giuseppe in Palermo, il terreno era intestato a XXXX, proprietà fino a 05/03/1984;
- A seguito di atto del 05/03/1984 in Notaio Chiassese in Misilmeri (PA), il terreno era intestato a XXX proprietà per 1/3 fino al 30/11/1995, XXX proprietà per 1/3 fino al 30/11/1995, XXX, proprietà per 1/3 fino al 30/11/1995;
- A seguito di atto del 30/11/1995 in Notaio Riccobene Rodolfo, il terreno era intestato a XXX proprietà per ½ in regime di comunione dei beni fino al 09/12/2009 e a "B" proprietà per ½ in regime di comunione dei beni fino al 09/12/2009;
- A seguito di denuncia nei passaggi per causa di morte del 09/12/2009 per la successione di XXX, il terreno era intestato a "B" per 18/36 in regime di comunione dei beni, XXXX proprietà per 2/36, XXXX proprietà per 2/36, XXXX proprietà per 2/36 e XXXX proprietà per 12/36.

### **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Con atto di compravendita del 30/11/1995 rep. n. 13400 raccolta n. 3498 in Notaio Dott. Riccobene Rodolfo, i Sigg. XXXX, XXXX, XXXX, vendevano e trasferivano la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai Sigg. XXXX coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra XXXX e a "B" coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra "A", un appezzamento di terreno agricolo in Palermo contrada Villagrazia, Fondo Starrabba, della superficie catastale di are 34 e centiare 68 confinante con strada vicinale Masello, con proprietà Taormina e Di Domenico, corrispondente in catasto alle particelle 170 di are 4,68 e 329 di are 30,00 del foglio di mappa 98.

Il terreno era pervenuto ai venditori Sigg. XXXX, XXXX e XXXX da potere di XXXX, per atto di compravendita del 05/03/1984 rep. 59465 in Notaio Francesco Chiazzese registrato a Misilmeri il 26/03/1984 al n. 671 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/03/1984 ai nn. 10931/9125.

### **REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 8) richiesto in data 16/03/2023 e acquisito in data 13/04/2023, emerge che:

- Le particelle 1803, 1804, 1805 del foglio di mappa 98 ricadono all'interno della fascia di rispetto dei pozzi d'acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione (artt. 3-2-25-27 delle N. T. di A.);
- Che la particella n. 1805 e la maggior parte della particella n. 1803 del foglio di mappa n. 98 ricadono all'interno della perimetrazione degli ambiti edificati in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C. n°186 del 03.07.2003;
- Che le particelle n. 1803 - 1804 - 1805 del foglio di mappa n. 98 all'interno del Vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 – art. 136;
- Che le particelle n. 1803 - 1804 - 1805 del foglio di mappa n. 98 all'interno delle Fasce di rispetto delle aree boscate artificiali secondo lo studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR. 16/96, 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/00;
- Che le particelle n. 1803 - 1804 - 1805 del foglio di mappa n. 98 all'interno del Vincolo idrogeologico (R.D.L. n°3267 del 30/12/23 Tit. 1° Cap. 1° Art. 1.

Si rappresenta - considerato che l'incarico per la stima dell'immobile di cui al Foglio 98 particella 170 si è avuto solo con provvedimento datato 05/05/2023 e dunque successivamente all'accesso agli atti precedentemente, effettuato in data 16/03/2023, per richiedere il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile adiacente, con presumibili identiche caratteristiche agli immobili identificati al foglio 98 p.lle 1803-1804-1805 - che per ragioni di economia processuale si è provveduto a stimare l'immobile identificato al foglio 98 p.lla 170 in assenza del relativo certificato.

#### **STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE**

Durante il sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

#### **SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Considerato che il bene appreso al fallimento è un terreno, non vi sono spese di gestione.

#### **VALUTAZIONE DEI BENI**

Al fine di determinare la stima del più probabile valore dei beni oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette.

Da una ricerca di mercato nel Comune di Palermo, sono state ricavate le informazioni desunte dalle agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Le superfici dei terreni ammontano a 3468 mq come da tabella riepilogativa sotto riportata.

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>mq</b>
98	170	468
98	1803	1658
98	1804	1100
98	1805	242
<b>Totale</b>		<b>3468</b>

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, il valore medio di mercato del terreno è approssimabile ad **€/mq 11,92** (vedi tabella riepilogativa di seguito riportata).

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie (mq)	Prezzo totale	Prezzo unitario
FRIMM	Terreno	Via Scala Masello	3633	28 000,00 €	7,71 €
Vitale Immobiliare	Terreno	Via Orecchiuta	1860	30 000,00 €	16,13 €
					<b>11,92 €</b>

Pertanto, il valore di stima è pari a

**Valore di stima:**

$V_{stima} = V_{mercato} \times Sup.$

$V_{stima} = € 11,92 \times 3468 \text{ mq} = € 41.338,56$

**Valore di stima lotto 1 = € 41.339,00**

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

La procedura di liquidazione ha come oggetto la quota indivisa pari a 18/36 intestata a "B". Pertanto il valore della quota indivisa è pari a: **€ 41.339,00\* 18/36 = € 19.079,54**

**PREZZO A BASE D'ASTA:**

Il prezzo a base d'asta in caso di vendita forzata dei beni, viene calcolato applicando una riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15%.

Pertanto il prezzo a base d'asta è pari ad **€ 16.217,61.**

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



Palermo, 08/05/2023

L'esperto stimatore  
Arch. Carolina Taragnolini

