

# TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

---

**L.G. N. 46/2023**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** [REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO IN AGRO DEL  
COMUNE DI CARINI CONTRADA AGLIASTRILLI  
- PARTE I -**

**GIUDICE DELEGATO:** [REDACTED]

**CURATORE:** [REDACTED]

---

**Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis**



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

**INDICE**

1.	PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO	3
2.	ATTIVITÀ PRELIMINARI	5
3.	SOPRALLUOGHI SVOLTI	5
4.	COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO D'ESAME E PRELIMINARI CRITICITA' RILEVATE	6
5.	DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ATTRATTO ALL'ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE	16
6.	ITER AUTORIZZATIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ATTRATTO ALL'ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE E CRITICITA RILEVATE 23	
7.	RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO	63
8.	ULTERIORI INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE	63
9.	INQUADRAMENTO CATASTALE	71
10.	ANALISI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI ATTRATTE ALL'ATTIVO	73
11.	STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	149
12.	CONCLUSIONI	160

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414  
Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414

## 1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

A seguito dell'apertura della procedura di liquidazione n. 46/2023, disposta dall'Onorevole Tribunale di Palermo con Giudice Delegato [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Curatore, conferiva allo scrivente Ing. Alessio Melis con studio in [REDACTED] l'incarico di svolgere degli accertamenti tecnici relativi al compendio immobiliare della società in parola interessata dalla liquidazione giudiziale. In particolare, è stato dato incarico di: *“procedere alla valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura”*.

Nello specifico, compulsando la relazione notarile<sup>1</sup>, risultano attratti all'attivo della liquidazione:

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 10;
- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 11;
- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 21;
- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 30;
- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 31;
- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 32;
- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 33;
- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 44;
- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 51;

---

<sup>1</sup> Eccezione fatta per il sub.21



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 52;
  - Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 53;
  - Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 54;
  - Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 55;
  - Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 56;
  - Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 57;
  - Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 58;
  - Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 59;
  - Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 60;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 2717;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3163;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3165;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3167;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3169;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3170;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3171;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3173;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3175;
  - Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3177;
  - Area urbana sita in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3481.
- Tuttavia, per specifiche argomentazioni illustrate nel corpo di questa consulenza, previa

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



condivisione con gli Organi della procedura, in questa consulenza si procederà a valorizzare il compendio immobiliare con la esclusione dei suddetti cespiti:

- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.lle 2717 – 3163 – 3165 – 3167 – 3169 – 3170 – 3171 – 3173 – 3175 – 3177;
- Area urbana sita in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.la 3481.

## 2. 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) Esame della relazione notarile a cura del Professionista incaricato.
- c) Richiesta di accesso agli atti<sup>2</sup> presso i seguenti uffici pubblici:
  - Comune di Carini (Vari Uffici).
  - Archivio Notarile di Palermo.
- d) Indagine di mercato.
- e) Documentazione offerta dagli Organi della procedura.

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

## 3. SOPRALLUOGHI SVOLTI

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

- 04/07/2023;
- 03/11/2023;
- 14/11/2023;
- 20/11/2023;
- 14/12/2023;

---

<sup>2</sup> Successivo conseguente esame



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

- 16/01/2024;
- 22/02/2024;
- 23/05/2024;
- 10/02/2025.

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

**4. COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO D'ESAME E PRELIMINARI CRITICITA' RILEVATE**

La Società [REDACTED] *in bonis*, si occupava dell'attività di costruzione di edifici residenziali e non residenziali. Il compendio immobiliare, oggetto d'esame, è ubicato in agro del Comune di Carini, con accesso dalla Via Don Luigi Sturzo snc.

Il compendio immobiliare è censito sia al N.C.E.U del Comune di Carini foglio 26 particella 3179 vari sub, che al NCT del Comune di Carini, foglio 26, varie particelle. Nello specifico emerge che dal confronto tra la relazione notarile, lo stato dei luoghi e la documentazione offerta dai PP.UU risultano delle aree che debbano essere interessate da opere di urbanizzazione e/o opere da completare.

A seguire si procede a meglio esplicitare le suddette criticità.<sup>3</sup>

**A. Bene comune non censibile (B.C.N.C ) sub. 1 ( opere da completare)**

Ci si riferisce in particolare all'area, definita nell'elaborato planimetrico offerto dai PP.UU., censita al NCT foglio 26 particella 3179 sub.1.

Infatti, l'area in questione, risulta bene comune non censibile come da stralcio della documentazione offerta di seguito, da destinarsi in parte a superficie a parcheggio.

*Stralcio visura catastale*

---

<sup>3</sup> Per brevità a) B.C.N.C bene comune non censibile  
b) Aree da trasferire



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

Ufficio provinciale di: PALERMO Territorio

Situazione aggiornata al : 27/08/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **CARINI** Codice: **B780**

Foglio: **26** Particella: **3179** Subalterno: **1**

Immobili individuati: 1

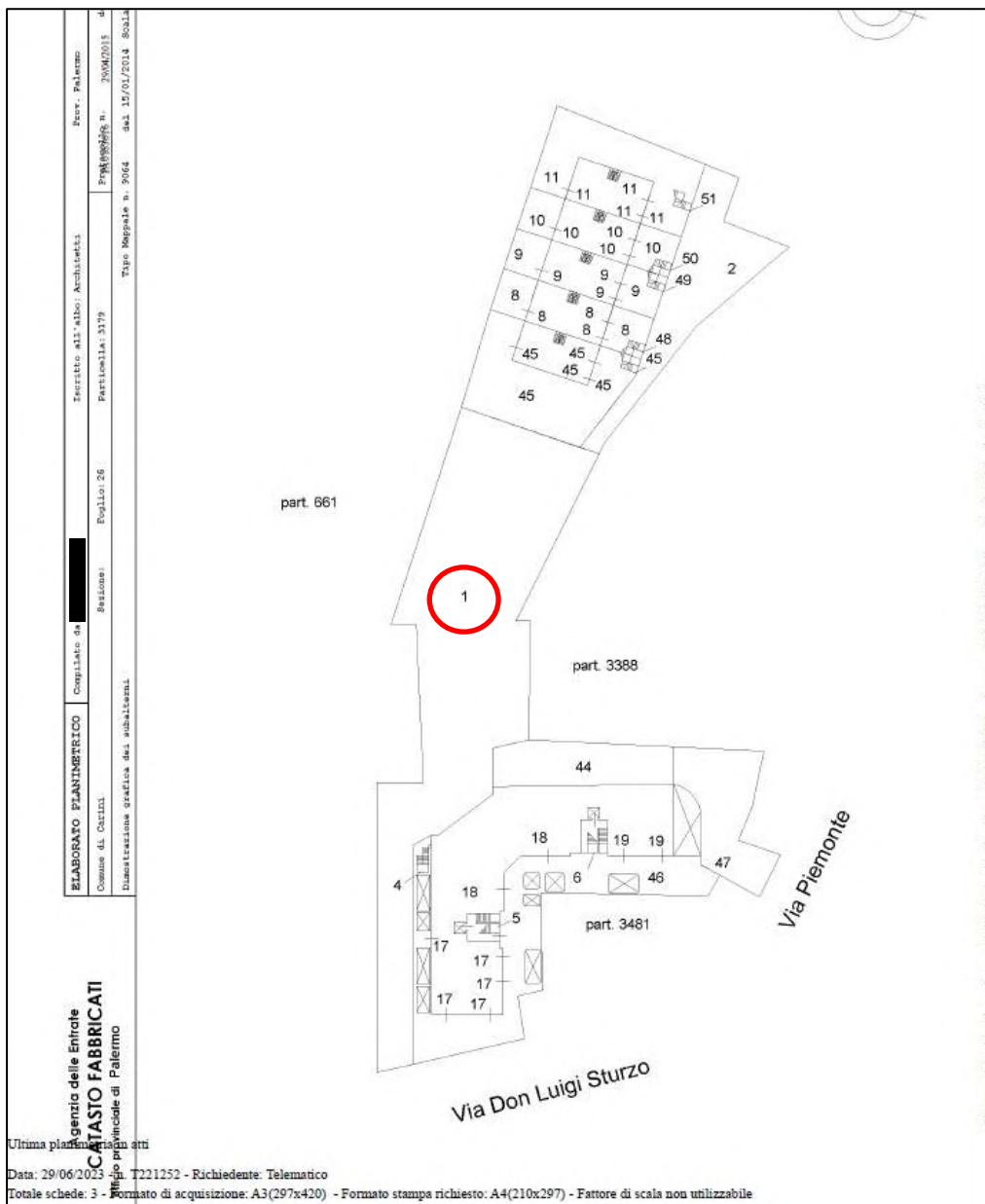
Ricerca non effettuabile. L'immobile selezionato appartiene alla partita speciale di tipo: Beni Comuni non censibili.

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
26	3179	1	VIA DON LUIGI STURZO n. 1 Piano T					R.Euro	Beni comuni non censibile	

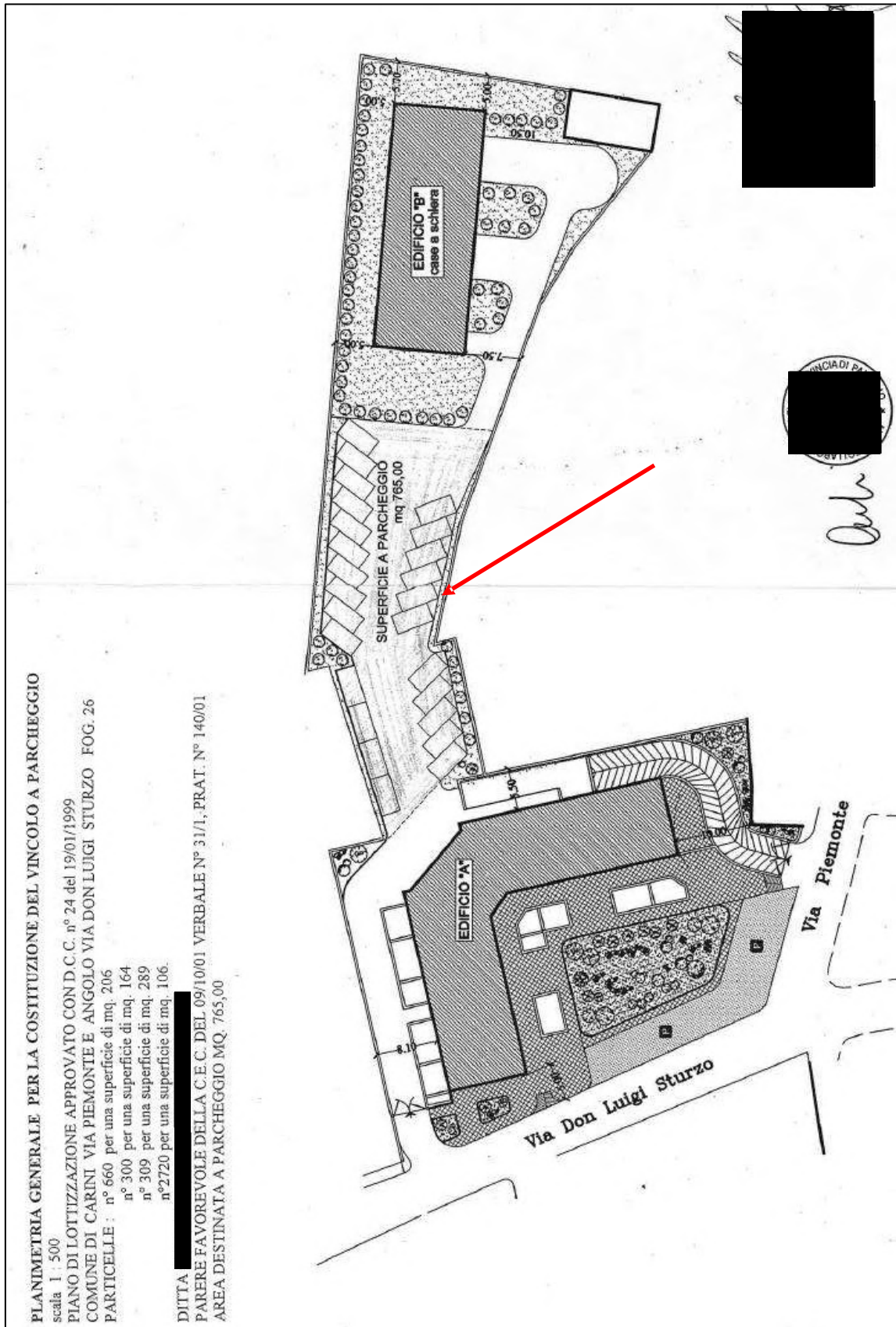
Intestati    Visita Per Immobile    Ricerca per Partita    Indietro

Stralcio elaborato planimetrico



Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Stralcio atto di vincolo a parcheggio con indicazione dell'area definita catastalmente  
sub.1



Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b67141

Di seguito stralcio dell'elaborato planimetrico dal quale desumere i beni associati al sub.1

						
Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 29/06/2023 Ora: 14:31:31 Numero Pratica: T221253 Pag: 1 - Segue				
<b>ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI</b>						
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CARINI		26	3179			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via don luigi sturzo	SNC	S1			MAGAZZINO
1	via don luigi sturzo	SNC	T			BCNC (CORTE )AI SUB. 8-9-10-11-12-17-18-19-20-21-22-23-24-- 25-26-27-28-29-30-31-32-33-45-48-49-5- 0-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61

Nella suddetta area occorre completare le opere e gli interventi correlati alla superficie a parcheggio.

#### **B. Mancato trasferimento aree interessate da opere di urbanizzazione primaria**

L'area ove insiste il compendio in esame, è stata edificata sulla scorta di un piano di lottizzazione che prevedeva la realizzazione di opere e di aree da cedere, con specifiche modalità, successivamente al Comune di Carini.

Nello specifico compulsando:

- 1- la tavola 4 offerta dai PP.UU. allegata al progetto delle opere di urbanizzazione primaria<sup>4</sup> (variante di assestamento) individuata con prot. 876 del 14.05.2009 , di seguito offerta in stralcio;
- 2- le evidenze fattuali e documentali.

Emerge che le opere di urbanizzazione primaria, alla data di questa perizia, non risultano essere state trasferite dalla società [redacted] *in bonis* al Comune di Carini.

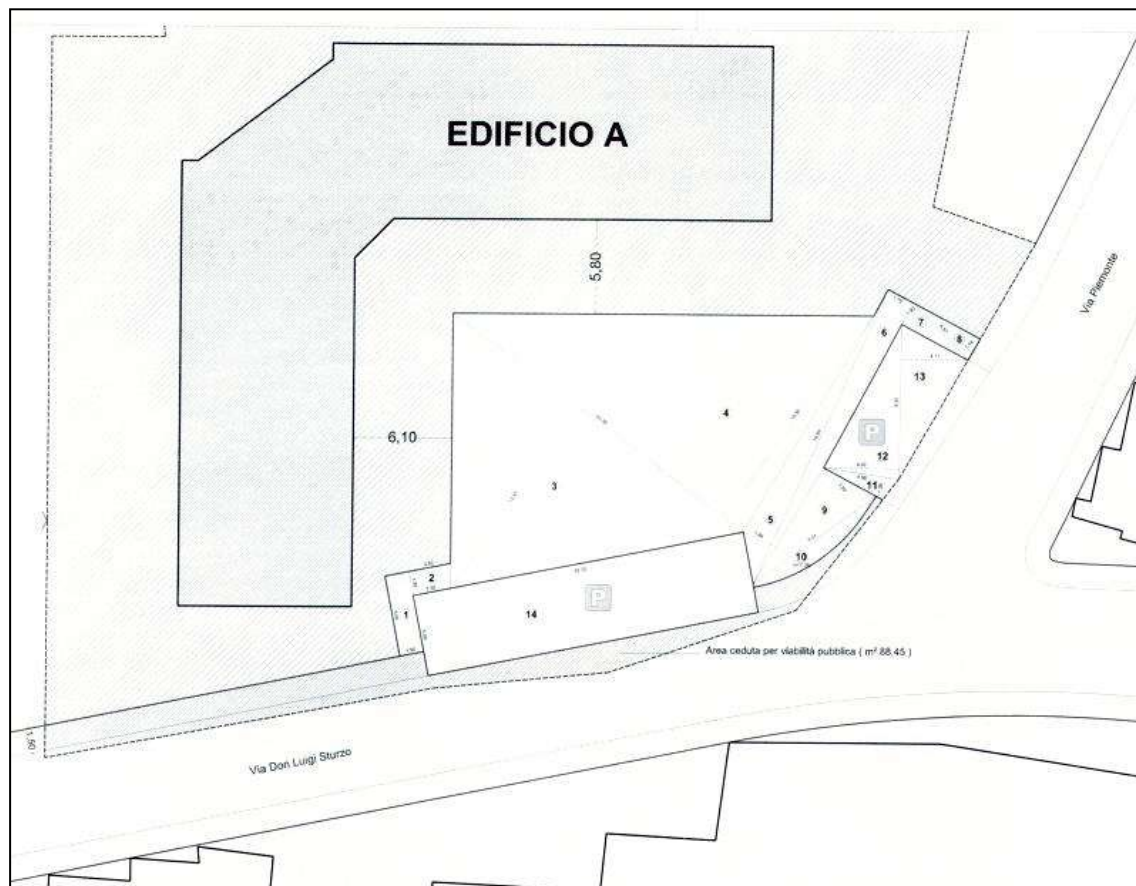
<sup>4</sup> Trattasi delle opere di urbanizzazione primaria concordate con il Comune indispensabili per il perfezionamento e la successiva chiusura della pratica edilizia.

Si precisa inoltre che non appare vi siano elementi sufficienti, per potere affermare che gli interventi edilizi correlati alle opere in parola, siano stati conclusi in ogni singola parte ed eseguiti a perfetta regola d'arte.

Di seguito viene offerto stralcio della tavola 4 menzionata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DESTINATA A URBANIZZAZIONI PRIMARIE		
<b>A - VERDE ATTREZZATO</b>		
1. $5,00 \times 1,00 =$	m <sup>2</sup>	5,00
2. $(2,62 + 2,32) \times 0,5 \times 1,50 =$	m <sup>2</sup>	3,70
3. $22,38 \times 13,57 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	151,85
4. $22,38 \times 15,36 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	171,88
5. $19,89 \times 1,89 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	18,80
6. $19,89 \times 1,75 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	17,40
7. $1,87 \times 1,43 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	3,48
8. $4,87 \times 1,44 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	3,51
9. $9,24 \times 3,29 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	15,20
10.	m <sup>2</sup>	7,38
Somma farea A destinata a verde attrezzato		m <sup>2</sup> 398,20
<b>B - PARCHEGGIO PUBBLICO</b>		
11. $4,66 \times 1,39 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	3,24
12. $9,50 \times 4,62 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	21,94
13. $9,50 \times 4,11 \times 0,5 =$	m <sup>2</sup>	19,52
14. $20,70 \times 5,00 =$	m <sup>2</sup>	103,50
Somma farea B destinata a parcheggio pubblico		m <sup>2</sup> 148,20
<b>Totale area per urbanizzazioni primarie da cedere (A+B)</b>		<b>m<sup>2</sup> 546,40</b> > del fabbisogno minimo di m <sup>2</sup> 504,00

Di seguito stralcio elaborato grafico offerto dai PP.UU.



Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



*A seguire stralcio foto aerea<sup>5</sup>*



Al fine di arricchire e meglio chiarire le aree interessate dalla cessione a favore del Comune<sup>6</sup>, si riporta altresì:

- A. *Stralcio atto di convenzione stipulato tra il Comune di Carini ed i soggetti intestatari del piano di lottizzazione;*
- B. *stralcio tavola 3/a allegata al progetto di lottizzazione convenzionata (art.14 L.R. 71/78) dell'area ubicata ad angolo tra la via Piemonte e la Via Don Luigi Sturzo, classificata zona "C1" nel P.R.G.;*
- C. *relazione tecnica relativa al progetto delle urbanizzazioni primarie del piano di lottizzazione in zona "C1" comparto N.26/SUD convenzionato con atto del 25.05.00.*

Pertanto, di seguito:

---

<sup>5</sup> Fonte Google earth

<sup>6</sup> Cfr. allegato 5



- A.** Stralcio atto di convenzione stipulato tra Comune di Carini e vari soggetti titolati interessati dal piano di lottizzazione<sup>7</sup>.

*[...]” Del 4° comma lettera a) dell’art.14 della L.R. 27 dicembre 1978 n.71, si obbligano, per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nella Tavola allegata 3/A, della superficie complessiva di metri quadrati cinquecentoventisette (mq. 527).*

*Detta cessione avverrà su richiesta del Comune entro e non oltre mesi sei dalla data di ultimazione dei lavori relativi alle concessioni edilizie.[...]”*

- B.** Stralcio relazione tecnica ove precisa le parti da *cedere al Comune*<sup>8</sup>

*Sistemazione area per urbanizzazione primaria*

*(Da cedere al Comune)*

*[...]”Le aree per urbanizzazione primaria, (verde attrezzato e parcheggio), sono state reperite a fronte delle vie pubbliche, e consentono di aprire l’angolo tra la via Piemonte e la Via D. L. Sturzo, allo stato attuale cieco, permettendo una gradevole riqualificazione urbanistica ed architettonica della zona ove ricade l’area di intervento.*

*La Tav. 3 particularizza l’intervento sulle aree relative al verde pubblico attrezzato, con la indicazione di scelta delle pavimentazioni, delle orlature e degli elementi di arredo (panchine, corpi illuminanti) e il parcheggio pubblico [...]”.*

- C.** Stralcio tavola 3/a

1. Generale

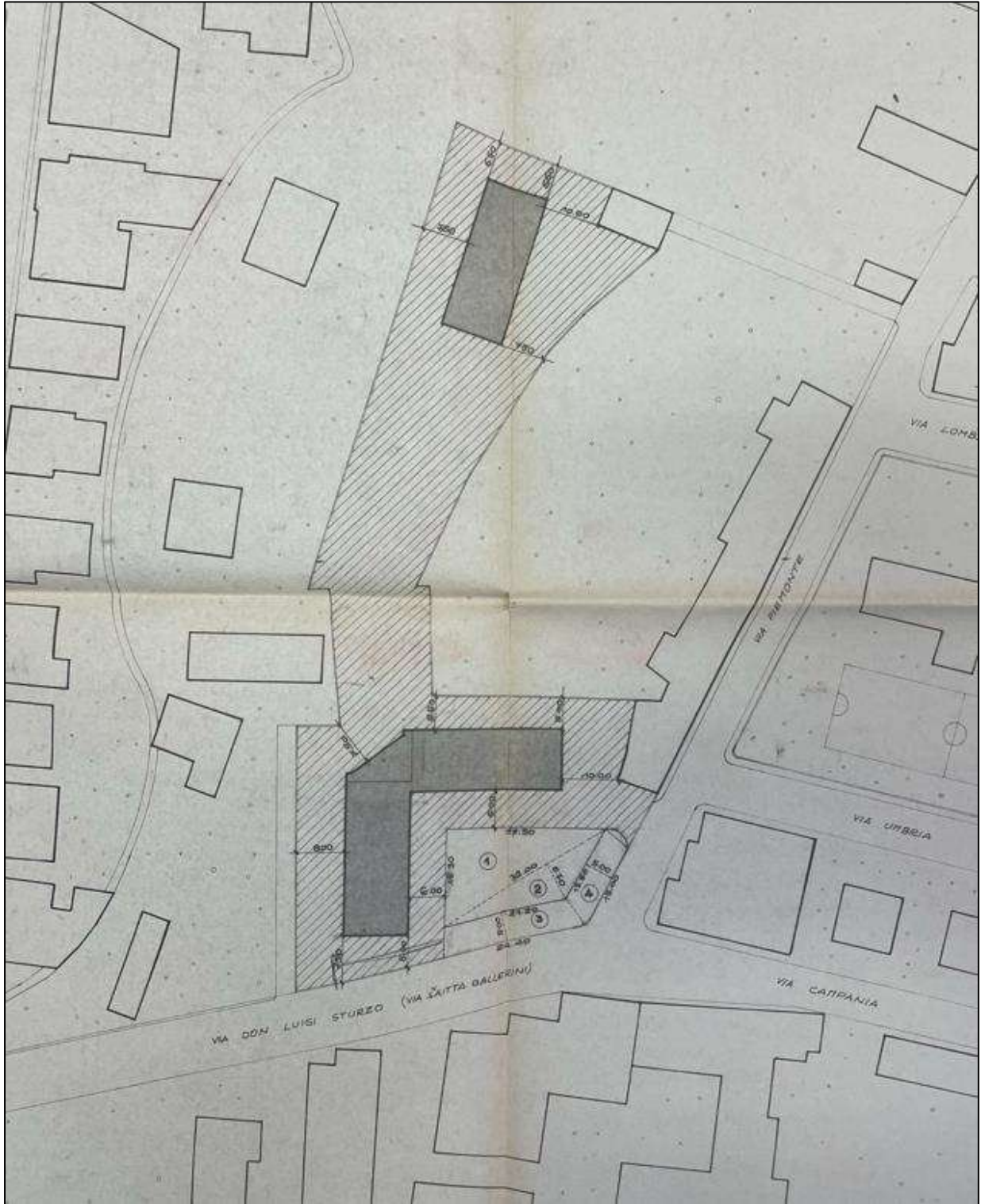
---

<sup>7</sup> cfr. pagina 7 del menzionato atto

<sup>8</sup> cfr. pagina 3 del menzionato atto



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

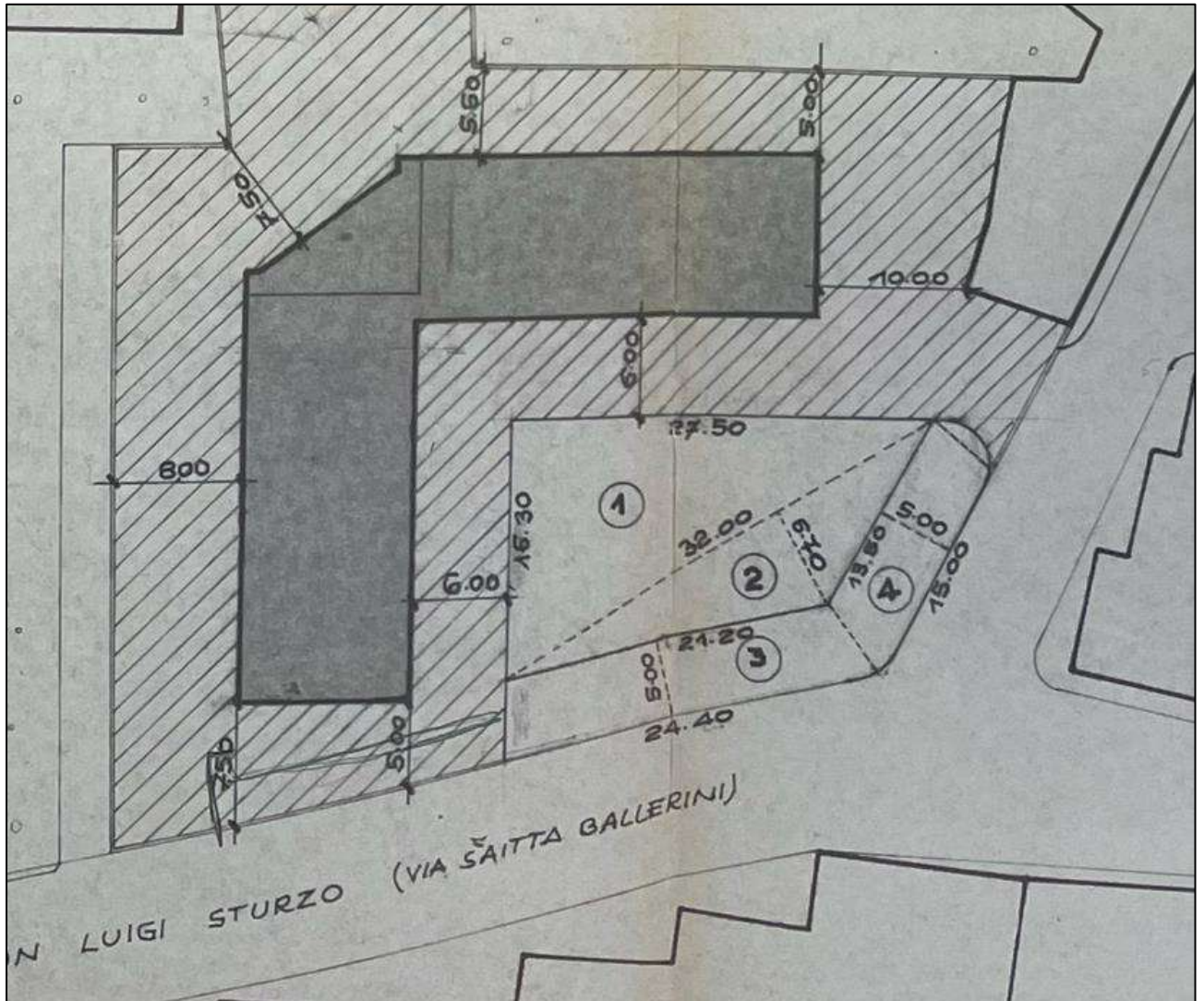


Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



2. Dettaglio con legenda annessa



LEGENDA	
	LOTTO EDIFICABILE CON DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA DI 1,68 mc/mq.
	SAGOMA DEGLI EDIFICI REALIZZABILI
	VERDE ATTREZZATO
	PARCHEGGIO

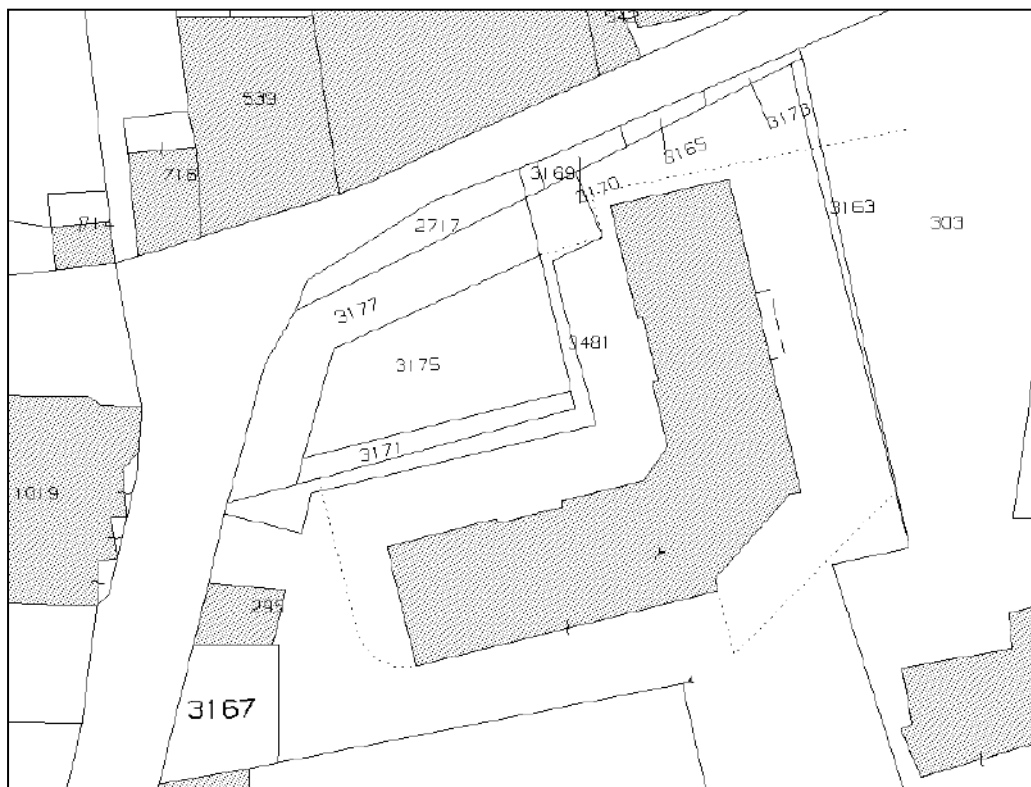
Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

A seguire, viene inoltre offerto, stralcio dell'estratto di mappa con indicazione delle particelle interessate dalle opere di urbanizzazione.



Di seguito, avuto riguardo degli accertamenti condotti e alla documentazione consultata, in questa sede offerta, emerge che allo stato non esiste un perfetto allineamento catastale relativo alle aree da cedere. Tuttavia, compulsando gli atti appare, ad avviso dello scrivente, che le aree da trasferire al Comune di Carini, in taluni casi in parte in altri casi integralmente, interessino almeno le seguenti particelle:

- 3171;
- 3175;
- 3177;
- 2717;
- 3481;
- 3169;
- 3170;
- 3165.

Giudice Delegato: [redatto]  
Curatore Fallimentare: [redatto]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 464afdf13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



In relazione alle particelle 3169-3170-3165-3173 e 2717 ad avviso dell'esponente, appare che porzioni di area ricada su pubblica via<sup>9</sup>.

Pertanto, allo stato, salvo diverso avviso, con approccio conservativo viste le criticità illustrate non verranno valorizzate nel corpo di questa relazione i beni immobili così censiti:

- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 2717;
- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3163;
- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3165;
- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3167;
- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3169;
- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3170;
- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3171;
- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3173;
- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3175;
- Terreno sito in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3177;
- Area urbana sita in Carini censito al N.C.T del Comune di Carini al foglio 26, p.IIa 3481

Per i suddetti cespiti, si rimanda pertanto, ad una eventuale successiva produzione peritale in esito anche alle attività di trasferimento delle aree da eseguirsi a favore del Comune di Carini.

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

### **5.1 Inquadramento Generale e Descrizione del Compendio**

Il compendio immobiliare attratto all'attivo della procedura insiste in agro del Comune di Carini, con accesso carrabile<sup>10</sup> da Via Don Luigi Sturzo snc, in una zona centrale del centro abitato di Carini, da cui dista km 2.3 in linea d'aria. Il tessuto urbano, ove insistono i beni in parola, si caratterizza per una alta densità abitativa con una discreta

<sup>9</sup> Per la corretta definizione delle aree da trasferire e per definire anche altre possibili criticità si suggerisce di eseguire un rilievo topografico che può essere, ad avviso dello scrivente, uno strumento tecnicamente valido per chiarire tali aspetti.

<sup>10</sup> Nonché pedonale limitatamente allo stabile denominato "Edificio A"

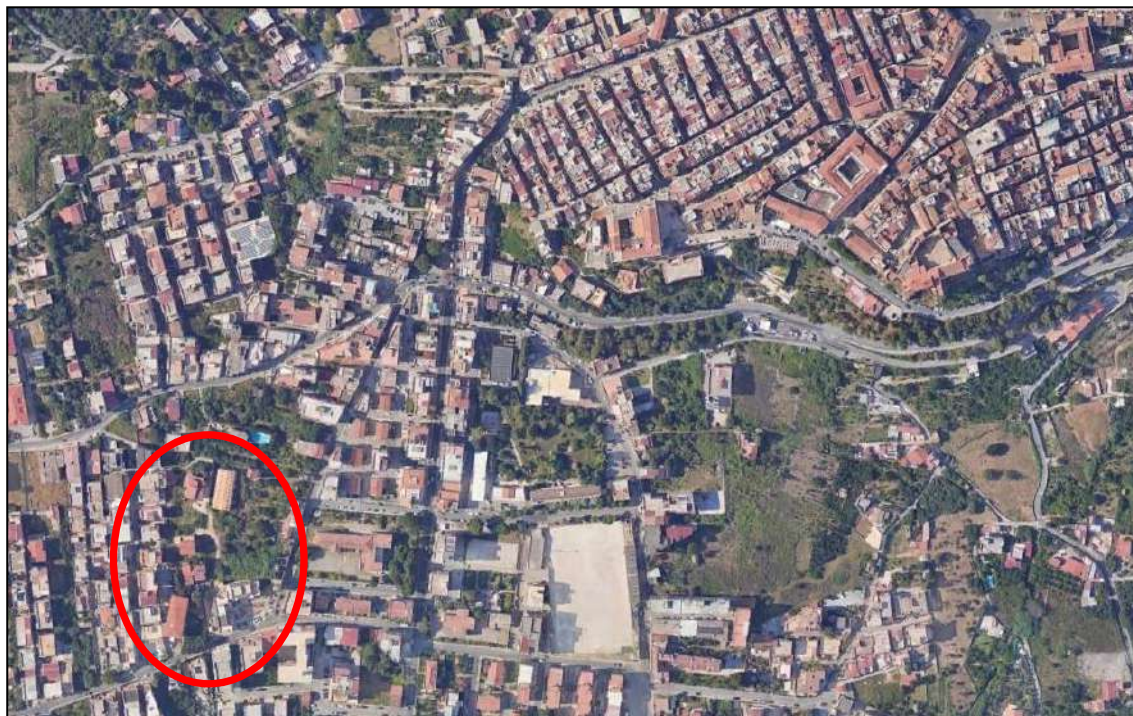


Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

presenza di attività commerciali all'ingrosso e di dettaglio. In particolare, all'interno di un lotto di forma irregolare, che risulta parzialmente recintato, insistono due manufatti edilizi ed in particolare:

1. **“EDIFICIO A”**<sup>11</sup> a forma irregolare a quattro elevazioni fuori terra oltre lastrico solare e due piani entro terra;
2. **“EDIFICIO B”**<sup>12</sup> a forma rettangolare, costituito da casa a schiera a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto e piano interrato.

All'interno dei suddetti corpi di fabbrica, insistono le unità immobiliari attratte all'attivo della procedura e di seguito descritte singolarmente. Occorre precisare che le attività di sopralluogo e i rilievi offerti soffrono, in taluni casi della oggettiva impossibilità a ispezionare integralmente e compiutamente per intero il sito. Infatti, a titolo di esempio, per gran parte dell'area esterna, vi è la presenza di rigogliose piante infestanti<sup>13</sup> a cui aggiungere la circostanza che, per gran parte delle unità immobiliari, attratte all'attivo, non essendo ancora conclusi gli interventi edilizi, l'impianto architettonico di fatto è un cantiere in essere. Si procede con un inquadramento, su foto aerea, con indicata l'area ove insistono gli edifici in parola.



<sup>11</sup> In questo corpo di fabbrica insistono ulteriori unità immobiliari in capo a terzi soggetti.

<sup>12</sup> ibidem

<sup>13</sup> Sia con riguardo all'edificio A che all'edificio B



*Inquadramento su base territoriale*

Di seguito l'inquadramento dell'area con individuazione dei due edifici descritti.



*Ingrandimento dei luoghi in esame*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4644afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



Di seguito foto esterne *edificio A*. (foto 1 e 2 lato via Piemonte).



Foto 1



Foto 2

Giudice Delegato: [redatto]  
Curatore Fallimentare: [redatto]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4644afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



Di seguito foto esterne edificio B.



Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414

Il lotto ove insiste il comparto edificatorio in parola, somma degli edifici denominati “A”- “B” confina sul lato Nord con la pubblica via Don Luigi Sturzo, sul lato Est, con la pubblica via Piemonte, mentre sul lato Sud ed Ovest con proprietà aliene.

Si procede con una analitica<sup>14</sup> individuazione delle unità immobiliari<sup>15</sup> distinte per edificio, attratte all’attivo e oggetto d’esame in questa perizia.

## **1- EDIFICIO “A”**

### a) Piano secondo sottostrada<sup>16</sup>

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 44;

### b) Piano primo sottostrada<sup>17</sup>

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 52;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 53;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 54;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 55;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 56;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 57;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 58;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 59;

<sup>14</sup> Sulla scorta delle informazioni catastali

<sup>15</sup> Come rappresentato puntualmente nel corpo della relazione, a diverso stato di avanzamento. Tutte le unità ad eccezione del sub. 44 presentano servizi igienici in gran parte sprovvisti di pezzi sanitari. Si rimanda al regesto fotografico distinto per unità immobiliare per i dettagli del caso.

<sup>16</sup> Come da indicazione catastale

<sup>17</sup> ibidem

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 60;

c) Piano primo<sup>18</sup>

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 21<sup>19</sup>;

d) Piano terzo<sup>20</sup>

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 30;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 31;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 32;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 33.

**2- Edificio "B"**

a) Piano primo e secondo sottotetto<sup>21</sup>

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 51;

b) Piano terra e primo sottostrada<sup>22</sup>

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 10;

- Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 11<sup>23</sup>.

*Ulteriori beni immobili non ricadenti all'interno degli edifici "A" – "B".*

<sup>18</sup> Come da indicazione catastale

<sup>19</sup> **Si precisa che la unità immobiliare in esame non è indicata nella relazione notarile, in quanto è stata oggetto di successiva acquisizione all'attivo della procedura.**

<sup>20</sup> Come da indicazione catastale

<sup>21</sup> ibidem

<sup>22</sup> ibidem

<sup>23</sup> Unità soprastante è il sub.51

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Con riguardo agli ulteriori diversi beni immobili indicati in precedenza saranno oggetto, in esito alle attività di trasferimento, di eventuale successiva produzione peritale.

A seguire sovrapposizione foto aerea, estratto di mappa con indicazione dell'area in esame<sup>24</sup>



## 6. ITER AUTORIZZATIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ATTRATTO ALL'ATTIVO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE E CRITICITA RILEVATE

Al fine di offrire debito riscontro all'incarico ricevuto, questo consulente ha esaminato sia la documentazione relativa all'iter autorizzativo, offerta dal Comune di Carini che dai vari Uffici consultati. **A seguire verranno offerti stralci salienti che tuttavia, necessitano**

<sup>24</sup> Fonte formaps



di un completo e necessario esame a cura dell'acquirente, sia della integrale documentazione che dei relativi allegati. La vicenda di seguito illustrata, stante il tempo e la oggettiva articolazione di fatti e circostanze, impone un analitico e qualificato esame da parte dei soggetti acquirenti interessati, stante le obbligazioni e gli adempimenti di varia natura che dovranno essere intrapresi dagli stessi acquirenti con modalità non oggetto di questa perizia.

In particolare, l'esame procederà esaminando:

- A) La lottizzazione [REDACTED]
- B) Atto di permuta;
- C) Concessione edilizia n. 04/2002;
- D) Concessione edilizia n. 23/2001;
- E) pratica D.I.A.E n.29/09;
- F) Art.36 DPR 380/2001;
- G) Esiti interlocuzioni PP.UU;
- H) Conclusioni.

A seguire le risultanze.

#### **A) La lottizzazione [REDACTED]**

L'area ove insiste l'impianto architettonico in parola è stato interessato da un progetto di lottizzazione ai sensi dell'art.14 L.R.71/78<sup>25</sup>. Nello specifico compulsando la documentazione offerta<sup>26</sup> emerge che l'erigendo piano di lottizzazione, da eseguirsi in Carini, contrada Agliastrelli, tra la via Piemonte e la via Don Luigi Sturzo insiste in un'area<sup>27</sup> allibrata al catasto terreni al foglio 26 particelle 309, 660 (ex 660/a), 1648 (ex 660/b), 300,294,293,296,301 per una superficie complessiva in misura catastale di ha 00.48.30. A seguire l'estratto della documentazione catastale compiegata al piano di lottizzazione<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup> Promosso dai Signori [REDACTED]

<sup>26</sup> Nello specifico la relazione tecnica

<sup>27</sup> I cui identificativi catastali indicati alla data attuale risultano modificati.

<sup>28</sup> Si rimanda ad un esame integrale del titolo anche al fine di attuare le prescrizioni annotate.



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



La Commissione Urbanistica nella seduta del 22/05/1997 rilasciava parere favorevole condizionato che viene annotato sul frontespizio della relazione tecnica, come di seguito riportato.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



**PROGETTO**  
DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ( ART. 14 L.R. 7/78 )  
DELL'AREA UBICATA AD ANGOLO TRA LA VIA PIEMONTE E  
LA VIA DON LUIGI STURZO, CLASSIFICATA ZONA "C1" NEL  
COMUNE DI CARINI  
Prov. di Palermo

Per copia conforme all'originale  
N. 8 facciate  
Carini, 15 SET. 1998

**DITTA:** [REDACTED] (Palermo)

**TAVOLA N°**

**ELABORATI:**

Verb. 8/3  
Esaminato dalla Commissione Urbanistica  
Comunale nella seduta del 22-05-98  
con parere favorevole.

Carini, li

La C.U.C. acquinto il parere legale IL PRESIDENTE  
prot. n° 106 del 7-4-97 espressa nella trasmissione  
della circolare 06-01-94 n° 2 D.R.V. nelle quali viene  
sindacato oltre a la seguente fase "a" univ. che la opera  
di urbanizzazione prevista al di fuori del perimetro del piano  
attuativo ed al centro dello stesso risultato già realizzato;  
tenuto conto che nella relazione integrativa prodotta dalla  
ditta non viene al di fuori del perimetro dell'attorno  
la relazione tecnica citata soprastante la dimostrazione del fabbricato di  
struttura ex D.M. 02.01.68 n° 1444 segue prodotta sottoposte di perizie perite  
del Tecnico progettista e quanto sopra prima dell'approvazione del corso pluricomunale;  
che la superficie di mq. 752 proprie della ditta per la manutenzione relativamente  
alle opere di urbanizzazione recante legge 2754 e cap. 4050 per il unit. comune  
fiscale, che vengono adempite e necessari voti e pareri di legge e sono senza  
reddite alcune locazioni delimitate legge 2754 e cap. 4050 per il unit. comune  
IL Committente che la realizzazione di un consiglio comunale  
che la si applica nella commissione che  
tutte le zone e comuni dei municipi adiacenti la  
via D.L. Sturzo e il parcheggio di lottizzazione  
che realizzati nei suddetti municipi il progetto  
l'impianto di illuminazione con luce pubblica nella  
planimetria di progetto.

Il Tecnico [REDACTED]

A seguire si riporta nota prot.16911 (pratica 5753) avente ad oggetto le determinazioni della Commissione urbanistica comunale tendente ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione da sorgere a Carini Contrada Agliastrelli .

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 444afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714

PROT. N. 16911  
03-07-94  
PRATICA N. 5453

OGGETTO: ESITO COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE  
=====

RACCOMANDATA A.R.

ALLA DITTA [REDACTED]  
VIA [REDACTED]  
CARINI

In esito alla Sua richiesta in data 20/06/94  
tendente ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione da  
sorgere a Carini C.da/Via AGLIASTRELLI.

SI COMUNICA

che la locale COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE, nella seduta del  
22/05/97 Verb. N. 8 ha espresso il seguente parere:

Favorevole a condizione che:

- La relazione tecnica citata e nevrante la dimostrazione del  
bisogno di attrezzature ex D.M. 02/04/68 N. 1444 venga prodotta  
otto forma di perizia giurata dal tecnico progettista e quanto  
sopra prima dell'approvazione del consiglio comunale;
- che la superficie di mq. 792 proposta dalla ditta per le monetizzazioni  
relativamente alle opere di urbanizzazione secondarie venga ridotta  
a mq. 1050 pari all'usufrutto primario funzionale.
- che vengano acquisiti i necessari visiti e lavori di legge.
- che non venga realizzata alcuna recinzione delimitante le  
aree relative alle opere di urbanizzazione primarie fatta salva  
la realizzazione di V.9 Cancelli Carzevoli.
- che la ditta si impegni nella convenzione alla realizzazione  
e gestione dei marciapiedi adiacenti la Via A.L. Sturzo e il parcheggio  
di lottizzazione.
- che realizzi nei suddetti marciapiedi l'impianto di illuminazione  
così come previsto nella planimetria di progetto.

In particolare, come desumibile dal planivolumetrico<sup>29</sup> di seguito offerto in stralcio, il piano prevedeva in estrema sintesi la realizzazione di:

- Corpo di fabbrica a più elevazioni a forma di "L" posto a ridosso della via Piemonte/Don Luigi Sturzo. Lo stabile era dotato anche di piano interrato servito da rampa carrabile;

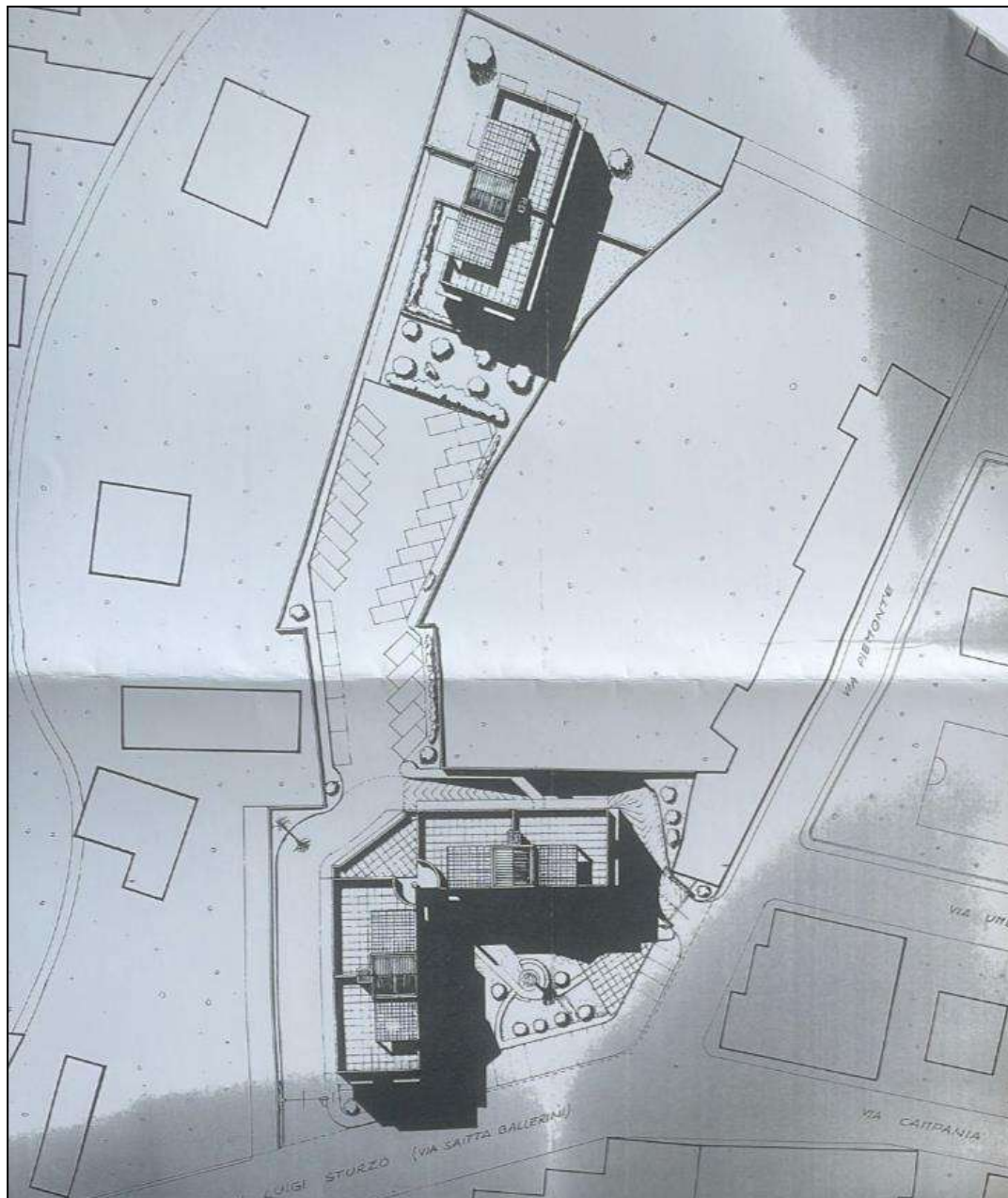
<sup>29</sup> Tavola 7 approvata del piano di lottizzazione

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

- Corpo di fabbrica a più elevazioni a forma rettangolare posto a monte del lotto ed accessibile a mezzo di cancello carrabile ubicato lungo la via Don Luigi Sturzo;
- Parcheggi a raso, viabilità interna, spazi verde e aiuole.



L'iter si concludeva positivamente.

Compulsando la Convenzione di Lottizzazione rep. 12488, racc.5997 stipulata il 25 luglio 2000, di cui gli acquirenti devono avere precisa consapevolezza stante gli adempimenti e le obbligazioni analiticamente riportate, emerge in estrema sintesi<sup>30</sup> che:

<sup>30</sup> Si rimanda ad un esame integrale dell'intero documento con allegati.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



#### Art.4 -cessioni delle aree e sequenti

*[...]”si obbligano, per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nella Tavola allegata 3/A, della superficie complessiva di metri quadrati cinquecentoventisette (mq. 527).*

*Detta cessione avverrà su richiesta del Comune entro e non oltre mesi sei dalla data di ultimazione dei lavori relativi alle concessioni edilizie[...].”*

#### Art. 5 – Monetizzazione aree - Urbanizzazione secondaria

*Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, nel caso in esame, ricadendo all'esterno dell'intervento lottizzatorio, possono essere monetizzate.*

*I lottizzanti, in proprio e nella qualità, in sostituzione agli obblighi di cui al precedente art. 5, relativo alla cessione di aree per urbanizzazione secondaria, si obbligano per loro e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a corrispondere al momento della stipula della presente convenzione, l'ammontare di lire ottantaquattromilioni (€. 84.000.000) determinato applicando il prezzo provvisorio, salvo conguaglio di lire ottantamila (€. 80.000) al mq.*

*A garanzia della esecuzione degli obblighi derivanti dalla monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria i lottizzanti in proprio e nella qualità hanno costituito una polizza fidejussoria della [REDACTED] [REDACTED] n. D1-7061892-03 del 6 luglio 2000; detta polizza fidejussoria, in copia, al presente si allega di lettera "C", previa lettura.*

#### Art. 6 – Opere di urbanizzazione primarie

*I lottizzanti, in proprio e nella qualità, in relazione al disposto del 4° comma lettera b) dell'art. 14 della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71, si obbligano per loro e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, meglio evidenziate nella tavola n. 4 che sarà allegata sotto la lettera "P". Si impegnano altresì alla realizzazione e cessione dei marciapiedi adiacenti la via Don Luigi Sturzo, nonché alla realizzazione nei suddetti marciapiedi dell'impianto di illuminazione pubblica.*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

*La parte si impegna a realizzare altresì le opere che dovranno essere previste in sede di progettazione esecutiva ai fini del rilascio delle concessioni edilizie.*

*Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro anni dieci dalla data di stipulazione della presente convenzione, e comunque prima del rilascio delle concessioni edilizie, subordinato all'esistenza delle opere primarie relative al lotto stesso.*

*Gli allacciamenti ai pubblici servizi sono a carico dei lottizzanti i quali li eseguiranno secondo progetti esecutivi previa autorizzazione del Comune.*

*La parte si impegna a cedere al Comune gli impianti, i manufatti e le opere di urbanizzazione primaria da lei realizzate.*

*I contratti definitivi di dette cessioni o di trasferimento della proprietà al Comune saranno gratuiti e dovranno essere stipulati entro e non oltre tre mesi dalla richiesta del Comune.*

*Fino al momento della eventuale cessione, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico della parte lottizzante.*

#### Art. 7 - Oneri di urbanizzazione secondaria

*All'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.*

*Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con garanzie del Comune.*

*Il rilascio della concessione, in base alle determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà ai sensi del secondo comma dell'art. 11 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti differiti nonché alla presentazione di idonea garanzia.*

#### Art. 7.1 - Rateizzazione

*Su istanza della parte si potrà procedere, ai sensi dell'art. 47 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, al versamento in quattro rate semestrali di pari importo, di cui la prima all'atto del rilascio della concessione edilizia e le altre rispettivamente entro*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

*sei, dodici e diciotto mesi dalla predetta rata, con obbligo del versamento nelle casse comunali, anche in assenza di reversale di incasso, a mezzo di accredito nell'apposito conto corrente postale, onde evitare l'applicazione della sanzione prevista all'art. 15 della Legge 10 del 1977.*

*Il concessionario sarà tenuto a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della legge 14 gennaio 1978 n. 1.*

#### Art. 8 - Costi di costruzione

*I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune il contributo per il costo di costruzione nella misura e secondo le modalità previste dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio della concessione edilizia.*

#### Art. 9 - Regolamentazione delle urbanizzazioni

*L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della presente convenzione sarà oggetto di apposita concessione edilizia, subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva da redigersi a cura e spese della parte, ritenuta idonea dai competenti uffici tecnici comunali e dagli enti e aziende erogatrici di servizi.*

*L'esecuzione delle opere predette sarà effettuata sotto il controllo tecnico degli uffici comunali e degli enti competenti per legge, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri e la data di inizio delle opere dovrà essere comunicata agli stessi a mezzo raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.*

*L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte dovrà essere verificata ed attestata, previo collaudo da eseguirsi in corso d'opera dall'ufficio tecnico comunale o da Collaudatore appositamente incaricato dal Comune.*

*Le spese di collaudo saranno a carico della parte lottizzante.*

#### Art. 10 - Destinazione urbanistica

*Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 e non ceduti al Comune rimangono*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

*vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel citato piano di lottizzazione, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.*

Art. 11 - Modalità di cessione delle aree, delle opere, dei manufatti e degli impianti

La superficie delle aree di cui all'articolo 4 sarà quella derivata dal tipo di frazionamento catastale.

Le opere ed i manufatti dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone o cose e con le più ampie garanzie di evizione, restando a carico della parte la dimostrazione della libertà e proprietà degli impianti medesimi. Quanto sopra dovrà passare in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale sottoscritto dalle parti. Tuttavia, il comune si riserva la facoltà di chiedere la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione. Qualora le opere non siano realizzate a perfetta regola d'arte e siano in pessimo stato, si procederà all'incameramento della cauzione prestata.

Art. 12 – Garanzie

*I lottizzanti, in proprio e nella qualità in relazione al disposto del 5° comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, hanno costituito una polizza fideiussoria della [REDACTED] n. 1182 del 22 luglio 2000, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Piano di lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi. Detta polizza in copia fotostatica al presente si allega segnata di lettera "D". A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, nei modi e termini previsti nel presente.*

Art. 13 - Modalità di esecuzione dei lavori

*Per l'esecuzione delle opere di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente eseguite, di cui all'art. 6 del presente atto dovranno essere presentati a parte i*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

*relativi progetti esecutivi, a mente dell'art. 31 della Legge Urbanistica e successive modificazioni, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i lottizzanti, in proprio e nella qualità dovranno sottostare.*

*La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.*

*I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Comunale o tecnico all'uopo delegato.*

*Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi.*

#### Art. 14 - Deroqa ai tempi di esecuzione

*La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire. La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del Comune. Il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli lotti è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dei lotti stessi.*

#### Art. 15 - Cessione dei servizi

*Gli impianti e tutti i servizi (spazi di sosta e parcheggio, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico) di cui all'art. 4 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta, quando ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.*  
*Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

*Sino a che non avviene ciò sarà obbligo dei lottizzanti in proprio e nella qualità di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Art. 16 - Trasferimento degli immobili ed aree a terzi

Qualora i lottizzanti, in proprio e nella qualità, procedano ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione i lottizzanti ed i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

In caso di trasferimento, anche parziale, degli immobili e delle aree di cui alla presente convenzione, i lottizzanti, in proprio e nella qualità, si impegnano a porre a carico dei futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasferirsi ai sensi di legge, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati in solido con essi all'adempimento degli obblighi.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'art. 1341 C.C.

Copia autenticata degli atti di cui sopra, con gli estremi dell'avvenuta registrazione e trascrizione, e nuova idonea fideiussione di cui all'art. 12, o appendice alla polizza originaria, dovranno essere depositate nel Comune che ne rilascerà ricevuta.

Dopo il compimento di tale deposito, i cedenti sono liberati da ogni obbligo, nascente dalla presente convenzione nei confronti del Comune e l'avente causa diventa parte a tutti gli effetti per i beni ceduti.

Se però il trasferimento avviene entro il rilascio della prima concessione edilizia, il cedente è liberato con il deposito del solo atto di trasferimento e per l'avente causa si applicherà l'art. 12.

Art. 17 - Cambio di destinazione urbanistica

*Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Art. 18 - Clausola compromissoria

*Salvo quanto disposto dall'art. 16 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 tutte le contestazioni che insorgono in merito all'attuazione della presente convenzione saranno decise in via di diritto da un collegio arbitrale presieduto da un magistrato nominato dal Presidente del Tribunale di Palermo e da due arbitri nominati rispettivamente dal Consiglio Comunale di Carini e dalla parte lottizzante.*

*In deroga a quanto sopra la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma del Codice di procedura civile.*

*La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà, a sua volta, di escludere la competenza arbitrale.*

*A questo fine, entro 60 giorni dalla notificazione della domanda di arbitrio, deve notificare la sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, deve proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.*

Art. 19 - Inadempienze

**A - Sospensione revoca**

*In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti, in proprio e nella qualità, degli obblighi assunti con la presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti norme, il Comune previa diffida potrà sospendere l'esecuzione dei lavori autorizzati, nonché procedere d'ufficio in danno dalla parte inadempiente, previo formale avviso di quindici giorni, sino all'avvenuto adempimento delle opere previste per legge.*

*Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e dell'eventuale mancato rilascio delle concessioni edilizie.*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



### **B - Decadenza**

*Il Comune potrà inoltre richiedere la risoluzione della presente convenzione in danno della parte nei seguenti casi:*

- a) Mancato rispetto dei termini stabiliti per l'attuazione degli interventi, salvo i casi di forza maggiore;*
- b) Esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;*
- c) Mancato inserimento negli atti di trasferimento a terzi degli impegni e delle clausole di cui alla presente convenzione;*
- d) Mancato rispetto dei termini fissati per la corresponsione delle quote dei contributi di legge;*
- e) Mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione o ad essa conseguenti;*
- f) Violazione delle altre norme contenute nella presente convenzione.*

### Art. 20 – Trascrizione e registrazione

*I lottizzanti, in proprio e nella qualità, dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa spettare loro in dipendenza della presente convenzione e a tal fine esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari competenti.*

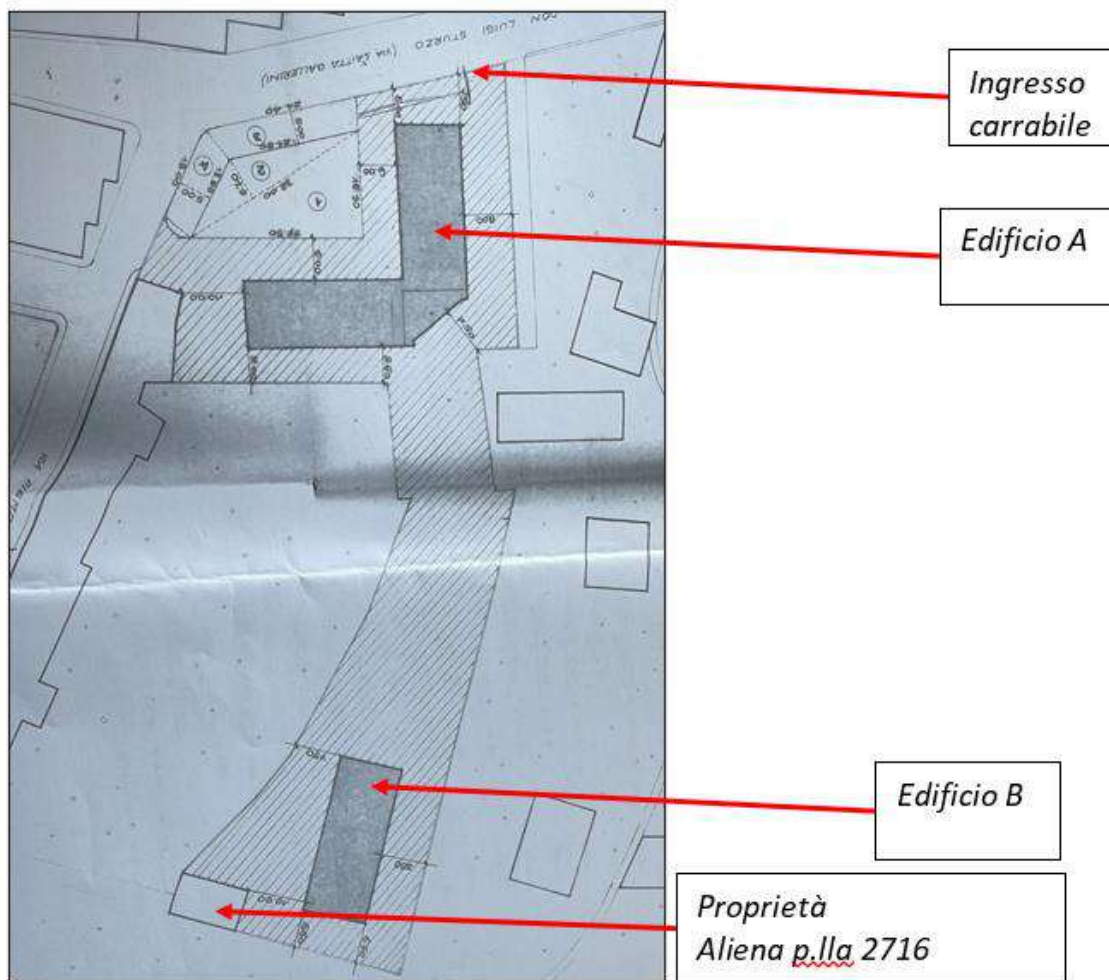
*I lottizzanti, in proprio e nella qualità, si impegnano a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione allegato risultano indicate libere da edificazioni.*

### Art. 23 – Rinvio

*[...]”Per quanto non è previsto e contemplato nel presente atto, le parti contraenti fanno espresso riferimento e rinvio alle disposizioni di legge relative alla normativa urbanistica vigente.[...]”.*



Al fine di contestualizzare i luoghi descritti nella corposa convenzione offerta, di seguito si riporta stralcio della tavola 3/a di Piano offerta dai PP.UU.<sup>31</sup>



Le specifiche e significative indicazioni e prescrizioni annotate nella convenzione in parola, impongono un attento e qualificato esame da parte dell'acquirente. Si rimanda ad un integrale e completo esame anche della intera convezione, compiegata alla presente, per gli opportuni necessari approfondimenti del caso.

<sup>31</sup> Occorre ribadire la necessità, a cura dell'acquirente, di un analitico e qualificato esame di tutta la documentazione compiegata a questa consulenza a cui si rimanda per un integrale e completo esame. Appare opportuno segnalare che nella tavola 3/A di piano risulta una annotazione a matita di apparente estensione del marciapiede prospiciente Via D. L. Sturzo, per il quale, ad avviso dello scrivente, è opportuno richiedere chiarimenti ai competenti PP.UU.



**B) Atto di permuta (l'acquisizione del compendio immobiliare da parte di**

**in bonis)**

In data 25/07/2001 con atto di vendita e permuta rep.13637 e racc.6624 alle minute del notaio i signori in qualità di procuratore dei trasferivano alla società in bonis il fondo edificabile di contrada Agliastrilli con i relativi titoli concessori ottenuti a fronte di talune unità immobiliari analiticamente definite in rogito.

Di seguito si riportano alcuni stralci dell'atto in parola<sup>32</sup>.

Compulsando il rogito al paragrafo " *dichiarazioni e parti comuni alle permutate e alla vendita*" si legge:

*[...]i diritti tecnici e tutte le altre spese comunque dovute per la realizzazione del progettato complesso edilizio, come pure tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e le relative garanzie di adempimento, il contributo sul costo della costruzione e tutte le altre somme dovute al Comune di Carini in dipendenza della citata concessione edilizia saranno ad esclusivo carico della Dichiarano i cedenti in proprio e nella qualità che relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, le stesse sono state monetizzate in favore del Comune di Carini da parte degli stessi e che l'eventuale conguaglio resta ad esclusivo loro carico.*

- *Saranno, infine, a carico della tutti gli adempimenti e spese inerenti il rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità, nonché del certificato di conformità al progetto. [...]"*

Ed ancora di seguito in stralcio

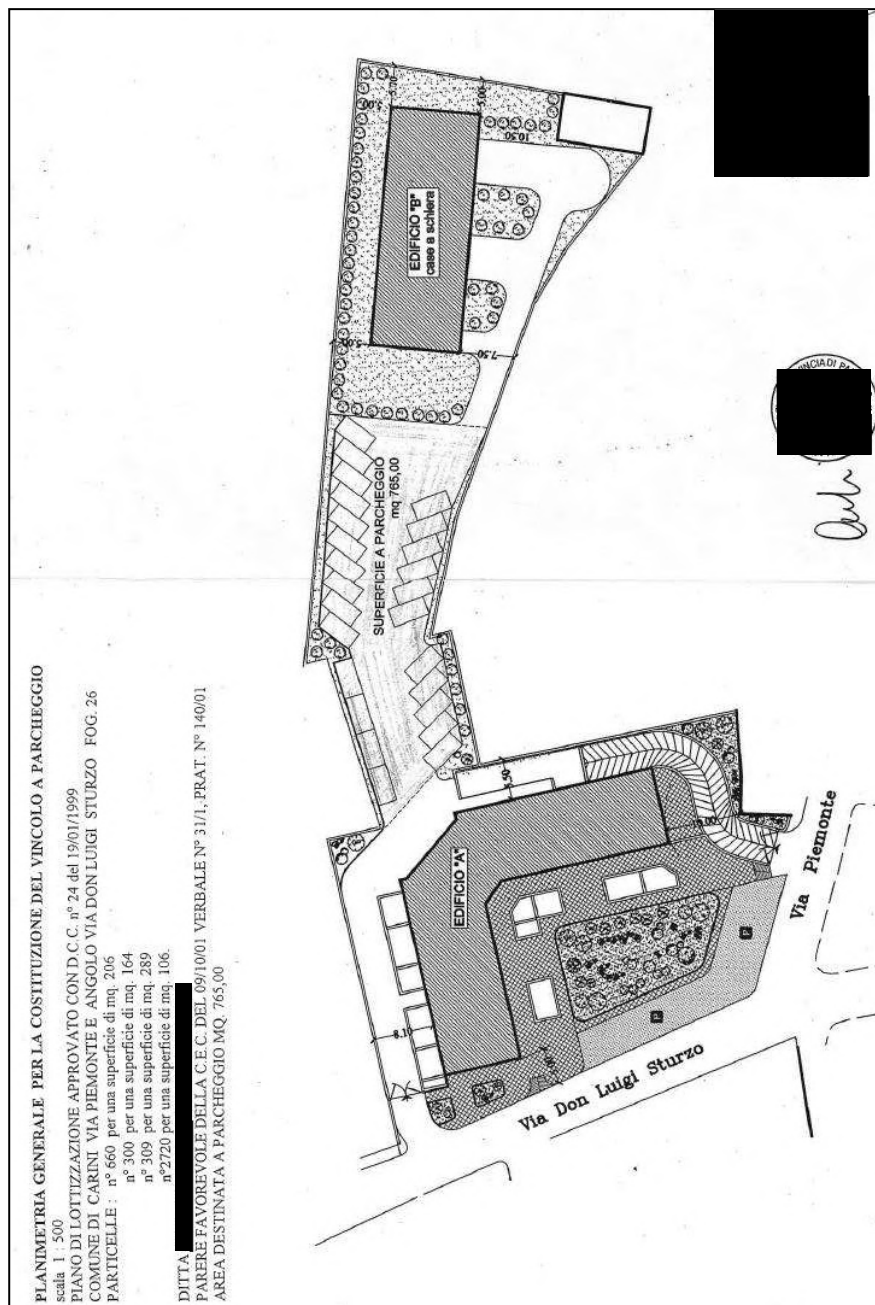
- *[...] Il signor arch. nella qualità si riserva: il diritto di destinare liberamente le unità immobiliari al piano cantinato, tutte di sua proprietà; [...]"*

<sup>32</sup> Si rimanda ad un esame integrale e completo del titolo.



Si rende necessario, da parte degli acquirenti, un analitico, qualificato e approfondito esame<sup>33</sup> dell'intero documento menzionato cui si rimanda integralmente per gli opportuni dettagli del caso.

Allegato all'atto in parola era altresì compiegata planimetria generale di costituzione di vincolo a parcheggio che si riporta di seguito.



<sup>33</sup> Anche di tutti gli allegati compiegati alla presente

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4b4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414

Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

Dagli accertamenti condotti, si segnala la presenza, con riguardo al suddetto vincolo a parcheggio, della nota di trascrizione. Tuttavia, si precisa che in esito ad un accesso presso l'Archivio Notarile di Palermo, finalizzato ad acquisire l'atto in parola comprensivo di allegati, correlato al suddetto vincolo a parcheggio<sup>34</sup> è emerso per gli estremi indicati l'assenza del suddetto titolo. A seguire stralcio dell'estratto della nota di trascrizione e del relativo stralcio offerto dall'archivio notarile.

**agenzia entrate**  
Ufficio Provinciale di PALERMO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**  
Data 27/01/2025 Ora 16:02:34

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica**  
Motivazione ACCERTAMENTI CURATORE  
Richiedente

n. T1 395963 del 27/01/2025  
Inizio ispezione 27/01/2025 16:02:25  
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione  
Registro generale n. 1369  
Registro particolare n. 1149  
Presentazione n. 3 del 15/01/2002

**Sezione A - Generalità**  
Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data	02/01/2002
Notaio	(PA)
Sede	PALERMO
Numero di repertorio	13973
Codice fiscale	

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 127 COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE (QUANDO PREVISTO DA LEGGI SPECIALI)  
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

ARCHIVIO NOTARILE DI PALERMO ANNO FINANZ. 2025  
N. progressivo generale N. 2494420 Bolletta di riscossione n. 832

**QUIETANZA**

Il Signor melis alessio residente a palermo  
richiede (1) Ricerca infruttuosa atto v.lo parcheggio not. Il pira rosaria 02/01/2002 rep. 13973; reg. n. ignota

Pagamento con POS di E 6

<sup>34</sup> Alle note del Notaio del 02/01/2002 Rep. 13973

Giudice Delegato:  
Curatore Fallimentare:  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrelli -PARTE 1

C) Concessione edilizia n. 04/2002 (pratica 140/00) su istanza dei [redacted] in [redacted] qualità di procuratore dei [redacted]

Il titolo concessorio prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica di varia forma ed elevazione definiti edificio "A" – edificio "B". A seguire estratto del titolo in parola<sup>35</sup>.

The document is a municipal decree from the City of Carini, Province of Palermo. It contains the following text:

**CITTÀ DI CARINI**  
90044 PROVINCIA DI PALERMO

*Ing. Bartolomeo*  
*Palermo*  
*23.2.2002*  
*pu*  
*10-3-02*  
*25-3-07*

PRATICA N. 140/00 ANNO 2000

c.f. 00147540827

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 04/2002

IL CAPO RIPARTIZIONE

Vista la domanda avanzata in data 27/07/2000 prot. n. 21899 dai Sigg.ri coniugi:  
[redacted]

dai Sigg.ri:  
[redacted]

e dal Sig.re Sparacio Cristofaro, nato in Carini il 27/04/1949, in qualità di procuratore dei Sigg.ri:  
[redacted]

con la quale viene chiesta la concessione edilizia per i lavori di costruzione di due edifici denominati "EDIFICIO A" ed "EDIFICIO B", all'interno del Piano di Lottizzazione convenzionato in data 25.07.2000, in zona C1, da erigersi in c.da Agliastrelli ad angolo tra le vie Piemonte e Don Luigi Sturzo;  
più specificatamente nella realizzazione:  
"EDIFICIO A" di una struttura in cemento armato, a quattro elevazioni fuori terra oltre il piano attico e due piani entro terra, da destinare il piano terra ad attività commerciale, i piani primo secondo a civile abitazione, il piano attico a stenditoio coperto, il primo piano entroterra a cantina ed infine il piano secondo entroterra a magazzino con accesso da uno scivolo che si diparte dalla via Piemonte;  
"EDIFICIO B" di un corpo di case a schiera che comprende cinque unità abitative, in cemento armato a due elevazioni fuori terra da destinare a civile abitazione oltre il piano cantinato da destinare a magazzino-deposito, con accesso mediante uno scivolo carrabile;

L'edificio denominato "A" di complessivi mc.5.470,59, con una superficie coperta di mq. 597,95 avente un'altezza fuori terra di mt. 12,30 e di mt. 6,40 entroterra;

ed ancora

<sup>35</sup> Si rimanda ad un esame integrale del titolo anche al fine di attuare le prescrizioni annotate.

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



L'edificio denominato "B" di complessivi mc. 1.729,80, con una superficie coperta di mq. 305,84, avente un'altezza di mt. 7,90 al colmo e di mt. 2,90 entroterra;

Sull'area distinta al N.C.T. del Comune al Foglio di mappa n. 26 particelle nn.: 2720-2721-2722-296-300-301-309-1647-660-1648, posta in questa Contrada Agliastrelli, confinante con nord: Via Don Luigi Sturzo, sud: particella n. 312; ovest: Via Piemonte, su di un lotto di mq. mq. 4830 catastali e mq. 4802,24 ricadenti in zona urbanistica C1 del P.R.G. con densità fondiaria di mc/mq. 1,50.

Vista la nota pervenuta in data 07/09/2001 ed assunta al protocollo generale al n. 25.252 con la quale il [redacted] nato in Palermo il 02.09.1952 in qualità di legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata [redacted]

[redacted] comunica l'avvenuto passaggio di acquisizione della proprietà, giusto atto di vendita e permuta del 25.07.2001 rep. 13.637, notaio [redacted] reg.to a Palermo il 08.08.2001, con la quale, si chiede inoltre di poter realizzare prima delle opere di urbanizzazione primaria il rustico in c.a. delle strutture;

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto l'atto di convenzione di lottizzazione in zona C1 comparto n. 26/Sud, rogato dal notaio Rosaria Li Pira in data 25.07.2000, rep. n. 12.488 reg.to in Palermo in data 11.08.2000;

Vista la Concessione Edilizia n. 23/2001 del 15.06.2001, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana ;

Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n.1150, e la legge 6 agosto 1967, n.765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n.10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n.303, D.L. 494/96 e D.L. 626/94;

Viste le leggi regionali 31 marzo 1972 n.19 e 26 maggio 1973 n.21; n.71 del 27/12/1978;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale che, nella seduta del 09/10/2001, verb. n. 31/1, si è così espressa: "La Commissione, visti gli elaborati grafici a corredo della pratica, visti gli elaborati grafici integrativi relativi al corpo "A", vista la relazione istruttoria redatta dall'ufficio, all'unanimità esprime parere favorevole a condizione che nella planimetria generale venga indicata la sede del marciapiede di cui alla condizione impositiva citata nella relazione d'ufficio";

Visto l'atto di vendita e permuta del 25/07/2001 rep. n. 13637, notaio Rosaria Li Pira, reg.to a Palermo in data 08/08/2001, dal quale risulta che il [redacted] nato in Palermo il 02.09.1952, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [redacted] nella sua qualità ha i titoli per ottenere la presente concessione;

Visto il parere FAVOREVOLE reso dal Responsabile Servizio Igiene Pubblica - Azienda USL n. 6 - Palermo distretto di Carini, in data 27/11/2001, prot. n. 4939 rilasciato alle condizioni di cui al successivo dispositivo ;

Considerato che ai sensi dell'art. 39 della L.R. 27/86 l'autorizzazione allo scarico va rilasciata contestualmente al certificato di abitabilità;

Vista la certificazione resa in data 02/01/2002 dal Notaio Dott. Rosaria Li Pira, con la quale l'Arch. [redacted] nella qualità di amministratore unico e come tale legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata [redacted] vincola permanentemente mq. 765,00 di area a parcheggio;

Viste le dichiarazioni rese dal tecnico progettista ai sensi della L.N. 13/89 per quanto concerne l'edificio A e l'edificio B;

Visto il progetto degli impianti elettrici ai sensi della L.N.46/90;

Vista la tavola integrativa al progetto, redatta secondo le prescrizioni della C.E.C. del 09.10.2001 verb. n. 31, trasmessa con nota prot. n. 5.121 del 12.02.2002;

Visto il bollettino di c.c.p. n. 87 del 21.02.2002 ufficio postale di Palermo Ausonia di Euro 516,46 relativo al pagamento dei diritti di segreteria;

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



### Art. 1 - Oggetto della Concessione

Al Sig.re [redacted] nato in Palermo il 02.09.1952, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [redacted] con sede [redacted] è concesso alle condizioni appresso indicate, fatti salvi i diritti di terzi e fatta salva l'acquisizione di tutti i N.O. e permessi previsti per legge preventivamente all'inizio dei lavori, di eseguire i lavori per la realizzazione della sole strutture in cemento armato di due edifici denominati "EDIFICIO A" ed "EDIFICIO B", ed il successivo inizio dei lavori riguardante la Concessione Edilizia n. 23/2001 del 15.06.2001, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del Piano di Lottizzazione convenzionato in data 25.07.2000, in zona C1, da erigersi in c.da Agliastrelli ad angolo tra le vie Piemonte e Don Luigi Sturzo, più specificatamente:

dell'edificio denominato "EDIFICIO A", a quattro elevazioni fuori terra oltre il piano attico e due piani entro terra, da destinare il piano terra ad attività commerciale, i piani primo secondo a civile abitazione, il piano attico a stenditoio coperto, il primo piano entrotterra a cantina ed infine il piano secondo entrotterra a magazzino con accesso da uno scivolo che si diparte dalla via Piemonte;

di complessivi mc.5.470,59, con una superficie coperta di mq. 597,95 avente un'altezza fuori terra di mt. 12,30 e di mt. 6,40 entrotterra;

e dell'edificio denominato "EDIFICIO B", di un corpo di case a schiera che comprende cinque unità abitative, in cemento armato a due elevazioni fuori terra da destinare a civile abitazione oltre il piano cantinato da destinare a magazzino-deposito;

di complessivi mc. 1.729,80, con una superficie coperta di mq. 305,84, avente un'altezza di mt. 7,90 al colmo e di mt. 2,90 entrotterra;

Sull'area distinta al N.C.T. del Comune al Foglio di mappa n. 26 particelle nn.: 2720-2721-2722-296-300-301-309-1647-660-1648, posta in questa Contrada Agliastrelli, confinante con nord: Via Don Luigi Sturzo, sud: particella n. 312; ovest: Via Piemonte, su di un lotto di mq. mq. 4830 catastali e mq. 4802,24 ricadenti in zona urbanistica C1 del P.R.G. con densità fondiaria di mc/mq. 1,50;

in premessa meglio specificata, secondo il progetto costituito da n. 11 tavole redatto dall'Arch. [redacted] che si allega quale parte integrante del presente atto, alle condizioni di cui:

- al parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica Azienda USL n. 6 - Palermo distretto di Carini espresso con nota prof. n. 4939 del 27.11.01:

**" nel w.c. piano cantinato venga installata idoneo sistema di sollevamento- ed. A -Tav. 2.1 aerazione forzata w.c.,Tav. 2.2 nei w.c. delle cantine e l'Autorità comunale autorizzi l'allaccio nella pubblica fognatura dinamica comunale".**

- la Concessione Edilizia n. 23/2001 del 15.06.2001, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

A seguire stralcio della relazione tecnica con la prescrizione indicata nel titolo  
concessorio.

Verb. N° 31/1  
Esaminato dalla Commissione Edilizia-  
Sanitaria nella seduta del 09 OTT. 2001  
con parere favorevole  
AL SINDACO

A CONDIZIONE CHE NELLA  
PLANIMETRIA GENERALE  
VENGA INDICATA LA SEDE  
DEL MARCIAPIEDE DI CUIO NELLA  
CONDIZIONE IMPOSITIVA CITATA  
NELLA RELAZIONE D'UFFICIO.

<b>CITTA' DI CARINI</b>	
<i>Progetto</i> PROGETTO DI UN COMPLESSO EDILIZIO IN ZONA C1, AD ANGOLO TRA LE VIE PIEMONTE E DON LUIGI STURZO. PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON D.C.C. n. 24 DEL 19.01.99	<i>Elaborato:</i> <b>RELAZIONE TECNICA</b>
<i>Il Progettista</i> [Redacted]	<i>I Committenti:</i> [Redacted]

CEGAL ARCA... DELLA PR...

Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

D) Concessione edilizia n. 23/2001 (pratica 286/00) su istanza dei [redacted] in  
[redacted] qualità di procuratore dei [redacted]

Il titolo concessorio prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

A seguire estratto del titolo in parola<sup>36</sup>.

**CITTÀ DI CARINI**  
90044                      PROVINCIA DI PALERMO

PRATICA N. 286/00 ANNO 2000

[redacted]

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 23/01

IL CAPO RIPARTIZIONE V

Vista la domanda avanzata in data 25/09/2000 prot. n. 26727 dai Sigg. [redacted]

[redacted]

la quale viene chiesta la concessione per i lavori: **Realizzazione opere di urbanizzazione primaria relative al Piano di Lottizzazione in zona "C1" Contrada Agliastrelli approvato con delibera C.C. n. 24 del 19/01/1999, e più specificatamente nella realizzazione degli impianti tecnologici (rete idrica, fognante ed elettrica), del verde primario, dei marciapiedi e aiuole, degli arredi, dell'impianto di illuminazione esterna e del parcheggio primario, sull'area distinta al N.C.T. del Comune al Foglio di mappa n. 26 particelle nn.: 2717(ex 293/a) - 2718(ex 293/b) - 2719(ex 293/c) - 2720(ex 294/a) - 2721(ex 294/b) - 2722(ex 294/c) - 296 - 300 - 301 - 309(ex 309/a) - 1647(ex 309/b) - 660(ex 660/a) - 1648(ex 660/b), posta in questa Via Piemonte angolo Via Don L. Sturzo, confinante con nord: Via Don L. Sturzo; ovest: Via Piemonte; sud: p.lla n. 312, con una superficie di lottizzazione di mq. 4830 ricadente in zona urbanistica "C1" Comparto n. 26/Sud del P.R.G.;**

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la documentazione ai sensi della L.N. 13/89 e L.N. 46/90;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 22/05/1997 verb. N. 08/1, che così recita: [redacted] Piano di

<sup>36</sup> Si rimanda ad un esame integrale del titolo anche al fine di attuare le prescrizioni annotate.

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



Lottizzazione 5753 - La Commissione acquisito il parere legale prot.n. 106 del 07/04/1997 consistente nella trasmissione della circolare del 06/02/1994 n. 2 D.R.U., nella quale viene evidenziato all'art. 2 la seguente frase "a meno che le opere di urbanizzazione previste al di fuori del perimetro del piano attuativo ed al servizio dello stesso, risultino già realizzate", tenuto conto che, nella relazione integrativa prodotta dalla ditta viene evidenziato che le opere di urbanizzazione secondarie previste al di fuori del perimetro dell'intervento lottizzatorio risultano già realizzate: condizione esplicitata dalla circolare Ass.to Territorio ed Ambiente del 06/07/94 n. 2 D.R.U. la Commissione Urbanistica Comunale all'unanimità esprime parere favorevole a condizione che:

- a) la relazione tecnica citata asseverante la dimostrazione del fabbisogno di attrezzature ex D.M. 02/04/68 n. 1444 venga prodotta sotto forma di perizia giurata dal tecnico progettista e quanto sopra prima dell'approvazione del Consiglio Comunale;
- b) che la superficie di mq. 792 proposta dalla ditta per la monetizzazione secondaria venga estesa a mq. 1050 pari all'unità minima funzionale;
- c) che vengano acquisiti i necessari visti e pareri di legge;
- d) che non venga realizzata alcuna recinzione delimitante le opere di urbanizzazione primaria fatta salva la realizzazione di n. 2 cancelli carrabili;
- e) che la ditta si impegni nella convenzione alla realizzazione e cessione dei marciapiedi adiacenti la Via D.L. Sturzo e il parcheggio di lottizzazione;
- f) che realizzi nei suddetti marciapiedi l'impianto di illuminazione così come previsto nella planimetria di progetto;>>

Vista la perizia giurata resa dal tecnico progettista Ing. [redacted] con la quale dichiara che le opere di urbanizzazione secondaria, previste al di fuori del perimetro dell'intervento lottizzatorio risultano già realizzate e che le aree per urbanizzazione presenti e realizzate, pari a mq. 69.500, sono maggiori di quelle necessarie per il rispetto dello standard di cui al D.M. 1444/68;

Visto il parere favorevole prot. n. 1696 del 21/01/1998 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo ai sensi dell'art. 13, legge 02/02/74 n. 64;

Visto il parere favorevole dell'Azienda U.S.L. n. 6 - Palermo - Distretto di Carini - prot. n. 2170 del 29/12/1997 nella quale non si rilevano motivi ostativi dal punto di vista igienico-sanitario al progetto per le sole opere di urbanizzazione primaria, alle seguenti condizioni;

le caditoie stradali siano dislocate ad intervalli di 30-50 mt.;

I pozzetti di ispezioni della rete fognaria vengano dislocati a distanza regolamentare secondo le normative vigenti;

la rete idrica sia posta al di sopra ed a distanza regolamentare secondo le normative vigenti dalla rete fognaria senza che le due reti si intersechino, inoltre che la rete idrica sia servita di acqua potabile;

4- per quanto concerne lo smaltimento dei reflui, esaminato il progetto si esprime parere favorevole esclusivamente dal punto di vista igienico-sanitario allo smaltimento reflui tramite allaccio fognario alla fognatura dinamica Comunale per gravità;

Il parere favorevole è stato espresso dalla Commissione Urbanistica Comunale con il quale è

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 444afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



ed ancora

**Visti** l'atto di compravendita del 27/05/1983 rep. n. 57297, notaio [redacted] reg.to a Palermo il 15/06/1983 al n. 13602; l'atto di Deposito Atti Esteri del 03/07/1985 rep. n. 2717, notaio [redacted] reg.to a Palermo al n. 15256, cui risulta che i richiedenti nella loro qualità hanno i titoli per ottenere la presente concessione;

**Visto** il parere **FAVOREVOLE** reso dal **Responsabile Servizio Igiene Pubblica - Azienda USL n. 6 - Palermo distretto di Carini, Prot. n. 4136 del 02/11/2000** rilasciato alle condizioni di cui al successivo dispositivo;

Considerato che l'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura va rilasciata preventivamente al collaudo delle opere realizzate;

**Vista** la procura speciale ricevuta dal Cancelliere Capo del Consolato Generale d'Italia in Filadelfia in data 27/01/2000, reg. d'iscrizione n. 31/2000, con la quale la Sig.ra [redacted] ha nominato il Sig. [redacted] quale proprio procuratore speciale, allegata all'atto di convenzione di lottizzazione in zona C.1 comparto n. 26/Sud, rogato dal notaio Dott. [redacted] data 25/07/2000, rep n. 12488, registrato in Palermo in data 11/08/2000;

**Vista** la procura speciale ricevuta conferita in forma privata in data 02/02/2000, autenticata nella firma, in pari data, dal delegato alle funzioni notarili presso il Consolato Generale d'Italia con la quale la [redacted] ha nominato il [redacted] quale proprio procuratore speciale, allegata all'atto di convenzione di lottizzazione in zona C.1 comparto n. 26/Sud, rogato dal notaio Dott. R. Li Pira in data 25/07/2000, rep n. 12488, registrato in Palermo in data 11/08/2000;

**Vista** la polizza fidejussoria n. 1182 stipulata presso la Compagnia Generale Finanziaria S.P.A. in data 22/07/2000 dal Sig. [redacted] per un importo di L. 87.000.000, a garanzia degli obblighi del contraente nei confronti del Comune di Carini derivanti dalla realizzazione delle opere primarie riguardanti il piano di lottizzazione di un'area ricadente in zona C1 in Contrada Agliastrelli del Comune di Carini, ditta [redacted] approvato con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 19/01/1999, allegata all'atto di convenzione di lottizzazione in zona C.1 comparto n. 26/Sud, rogato dal notaio Dott. [redacted] in data 25/07/2000, rep n. 12488, registrato in Palermo in data 11/08/2000;

**Visto** il bollettino di c.c.p. VCC n. 0410 del 29/01/2001 dell'Ufficio Postale Succ. 1 di Carini di Lire 1.000.000, relativo al pagamento dei diritti di segreteria;

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



è concesso alle condizioni appresso indicate, alle condizioni di cui ai pareri del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica Azienda USL n. 6 - Palermo distretto di Carini; e di cui al parere della Commissione Urbanistica Comunale, fatti salvi i diritti di terzi e fatta salva l'acquisizione di tutti i N.O. e permessi previsti per legge preventivamente all'inizio dei lavori, di eseguire i lavori per la **Realizzazione opere di urbanizzazione**

primaria relative al Piano di Lottizzazione in zona "C1" Contrada Agliastrelli approvato con delibera C.C. n. 24 del 19/01/1999, , e più specificatamente nella realizzazione degli impianti tecnologici (rete idrica, fognante ed elettrica), del verde primario, dei marciapiedi e aiuole, degli arredi, dell'impianto di illuminazione esterna e del parcheggio primario, sull'area distinta al N.C.T. del Comune al Foglio di mappa n. 26 particelle nn.: 2717(ex 293/a) - 2718(ex 293/b) - 2719(ex 293/c) - 2720(ex 294/a) - 2721(ex 294/b) - 2722(ex 294/c) - 296 - 300 - 301 - 309(ex 309/a) - 1647(ex 309/b) - 660(ex 660/a) - 1648(ex 660/b), posta in questa Via Piemonte angolo Via Don L. Sturzo, in premessa meglio specificata, secondo il progetto costituito da n. 03 tavole redatto dall'Arch. [REDACTED] che si allega quale parte integrante del presente atto, alle condizioni di cui:

- al parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica Azienda USL n. 6 - Palermo distretto di Carini espresso con nota prot. n. 4136 del 02/11/2000:

**“ che l'Autorità autorizzi l'allaccio fognario”**

- al parere del dell'Azienda U.S.L. n. 6 - Palermo - Distretto di Carini, espresso con nota prot. n. 2170 del 29/12/1997:

**“ le caditoie stradali siano dislocate ad intervalli di 30-50 mt.;**  
**i pozzetti di ispezioni della rete fognaria vengano dislocati a distanza regolamentare secondo le normative vigenti;**  
**la rete idrica sia posta al di sopra ed a distanza regolamentare secondo le normative vigenti dalla rete fognaria senza che le due reti si intersechino, inoltre che la rete idrica sia servita di acqua potabile;**  
**per quanto concerne lo smaltimento dei reflui, esaminato il progetto si esprime parere favorevole esclusivamente dal punto di vista igienico-sanitario allo smaltimento reflui tramite allaccio fognario alla fognatura dinamica Comunale per gravità;”**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis




Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

E) pratica D.I.A.E n.29/09 del 11.05.2009 prot.17417 relativa al" progetto di realizzazione di due aree destinate rispettivamente una a verde pubblico attrezzato e l'altra a parcheggio pubblico da cedere al Comune ".

A Seguire note offerte dall'Ufficio<sup>37</sup>.

Com  
nullo  
7  
↑

 **CITTÀ DI CARINI**  
90044 PROVINCIA DI PALERMO

**RIPARTIZIONE VII - EDILIZIA**

Prot. n. 7200 del 1 MAR, 2008

**OGGETTO: Concessione edilizia per completamento opere di Urbanizzazione lottizzazione Russo Gioacchino**


Pratica n°. 23/2001 Conc.

RACCOMANDATA R.R.

[REDACTED]

Con riferimento alla richiesta acquisita al protocollo del Comune al n. 7220 del 22/02/2008 della società [REDACTED] inerente il completamento delle opere di Urbanizzazione della Lottizzazione Russo Gioacchino, di cui alla concessione edilizia n. 23 rilasciata in data 15/06/2001, si fa presente che il rilascio del relativo provvedimento è subordinato all'acquisizione della seguente documentazione:

- Perizia giurata redatta dal Direttore dei Lavori attestante la conformità delle opere eseguite al progetto autorizzato con la concessione edilizia n. 23/01, riportante una descrizione delle opere già eseguite e da eseguire e la quantificazione di quest'ultime in percentuale rispetto all'intera opera definita in ogni sua parte;
- Elaborati grafici di tutte le opere di Urbanizzazione primaria, (rete viaria, idrica, fognante, elettrica, verde primario, marciapiedi e aiuole, degli arredi, dell'impianto di illuminazione esterna e del parcheggio primario) comprensive di relazione tecnica illustrativa, riportante le opere eseguite e da eseguire;
- Attestazione di pagamento della somma di € 21.691,19 (L. 42.000.000) quale conguaglio monetizzazione aree di Urbanizzazione secondarie, di cui alla nota della Ripartizione Urbanistica e Gestione del Territorio del 05/07/2000 prot. 19095;
- Voltura e quietanza pagamento della polizza fidejussoria n. 1182 stipulata presso la [REDACTED] in data 22/07/2000, per un importo di € 44.931,75 (L. 87.000.000) a garanzia degli obblighi del contraente nei confronti del Comune di Carini derivante dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione primarie riguardanti il piano di lottizzazione in questione;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorietà resa dall'Amministratore Unico della società [REDACTED] attestante di non essere in alcuna condizione indicata dalla legge n. 646 del 13/09/1982, che non sono intervenuti nei suoi confronti provvedimenti definitivi di applicazione di misure di prevenzione e di non avere in corso procedimenti per reati previsti dall'art. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale (Associazione di tipo mafioso).



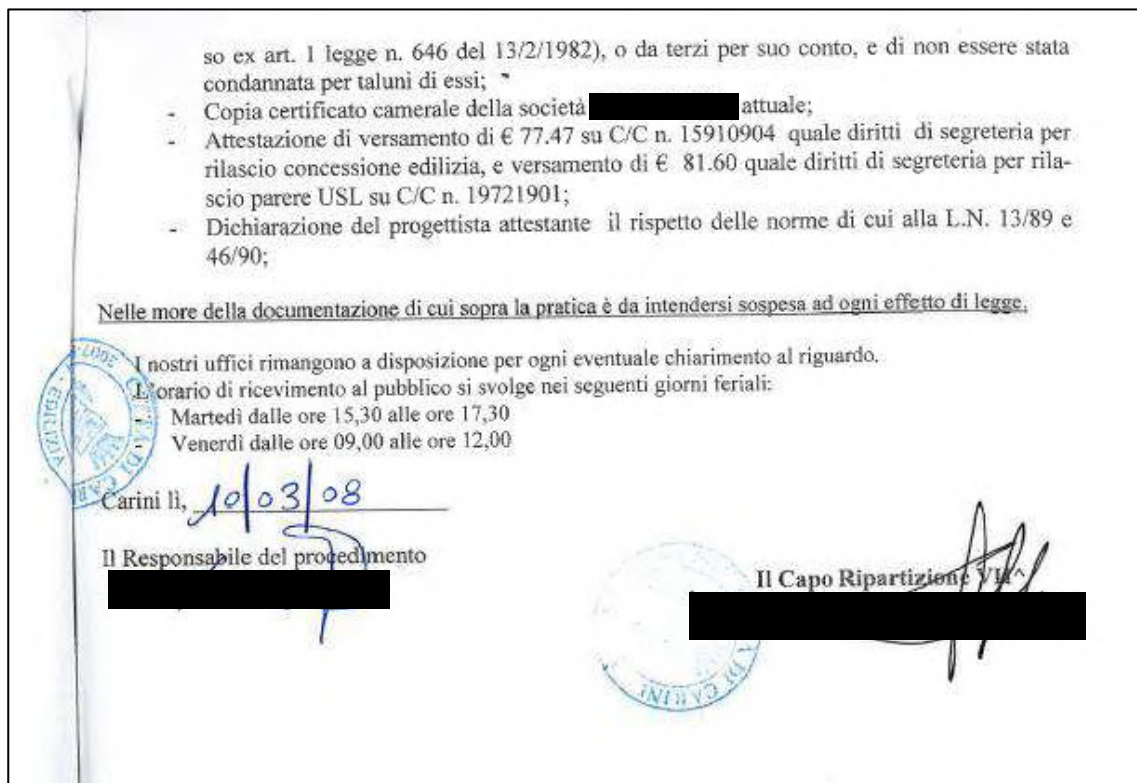
<sup>37</sup> Si rimanda ad un esame integrale del titolo anche al fine di attuare le prescrizioni annotate.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 464afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**



L'ufficio ha inoltre offerto documentazione tecnico-illustrativa di seguito riportata.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



Comune di CARINI  
PROTOCOLLO GENERALE  
0008734 19/02/2010  
RIPARTIZIONE 7 - EDILIZIA

CITTA' DI CARINI  
RIPARTIZIONE VII – EDILIZIA  
Via Lombardia 90044

Oggetto: Pratica D.I.A.E. n. 29/09 del 11/05/2009 prot. 17417

Il sottoscritto Architetto [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] nella qualità di progettista e direttore dei lavori della  
[REDACTED] ed in riferimento alla denuncia di inizio attività acquisita al protocollo del  
Comune di Carini in data 11/05/2009 prot. 17417 e relativa al "progetto di realizzazione delle due  
aree destinate rispettivamente una a verde pubblico attrezzato l'altra a parcheggio pubblico da  
cedere al Comune ed alla Nota di codesto spettabile ufficio prot. 17417/R del 27/05/2009 ed alla  
successiva revoca della diffida trasmessa da codesto spettabile ufficio con nota prot. 0048210 del  
26/11/2009 ;

#### COMUNICA

L'Inizio dei lavori e a tal fine allega:

1. Copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.lgs 81/2009 con copie della ricevuta della raccomandata intestata all' A.S.L. 6 e alla Direzione Provinciale del Lavoro;
2. Lettera di accettazione incarico dell'impresa esecutrice dei lavori;
3. Dichiarazione resa dal proprietario, attestante la verifica della documentazione di cui alle lettere a) e b) prevista dall'art. 90 comma 9 del D.lgs. 81/2009;
4. Dichiarazione resa dal proprietario, attestante la situazione contributiva nei confronti del Comune per ciò che riguarda i tributi locali.

Si comunica inoltre che la [REDACTED] al fine di valorizzare l'intervento in oggetto, ritiene opportuno sostituire alcuni materiali, previsti nel progetto originario, con altri di maggior valore e pregio architettonico.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis




Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

In particolare si è pensato di sostituire l'orlatura prevista con elementi di conglomerato cementizio, con orlatura realizzata con blocchi di travertino siciliano prevedendo la realizzazione di pezzi speciali per le curve.

Ed inoltre si è pensato di sostituire la pavimentazione dei vialetti originariamente prevista in autobloccante con pavimento realizzato in Gress Porcellanato antiscivolo carrabile di 1° scelta.

Si è constatato inoltre che i pali previsti nel progetto originario non sono più in produzione, e pertanto saranno sostituiti con pali di caratteristiche equivalenti a quelli previsti in progetto.

Carini li 19/02/2010



Cui seguiva relazione tecnica

COPIA UFFICIO

CITTA' DI CARINI  
14 MAR 2010  
PROT. N. 876

<b>CITTA' DI CARINI</b>	
Progetto PIANO DI LOTTIZZAZIONE AD ANGOLO TRA LE VIE PIEMONTE E DON LUIGI STURZO APPROVATO CON D.C.C. n. 24 DEL 19.01.99	PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VARIANTE DI ASSESTAMENTO)
	<b>RELAZIONE</b>
Prodotto da: [Redacted]	Città proprietaria: [Redacted]



Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



Compulsando tale relazione, in estratto, taluni elementi salienti. Tuttavia, anche per questo elaborato così come per tutta la produzione compiegata in questa consulenza, si rimanda ad una integrale e completo esame di tutta la documentazione a cura dell'acquirente. Di seguito gli stralci dei documenti indicati.

***“A) Opere realizzate***

*Allo stato attuale risultano già realizzate le seguenti opere:*

- a) demolizione del muro perimetrale di confine che delimitava l'area di lottizzazione in corrispondenza delle vie Don Luigi Sturzo e Piemonte;*
- b) livellamento dell'area destinata a verde pubblico attrezzato, in conformità alle quote di progetto;*
- c) opere di delimitazione del nuovo confine tra la proprietà pubblica convenzionata e la proprietà privata;*
- d) orlatura del marciapiede pubblico a partire dall'accesso carrabile privato di via Don Luigi Sturzo e per circa 22 metri in direzione della confluenza con la via Campania;*
- e) allacciamento alla rete fognaria dinamica comunale in via Don Luigi Sturzo.”*

***“B) Opere da realizzare***

*Fatte salve le opere già realizzate prima elencate, si illustrano di seguito tutte le altre opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate in attuazione degli obblighi assunti con il piano di lottizzazione convenzionata approvato<sup>38</sup>.*

*Esse riguardano essenzialmente le due aree destinate una a verde pubblico attrezzato, l'altra a parcheggio pubblico da cedere al Comune e includono anche le opere necessarie allo spostamento della cabina del gas attualmente in sede stradale e quelle necessarie per risistemare il bordo delle vie pubbliche (Don Luigi Sturzo e Piemonte) lungo la linea di demarcazione dei parcheggi pubblici e dei marciapiedi, compresa la razionalizzazione del sistema di smaltimento delle acque bianche di superficie attraverso le caditoie stradali (lo spostamento della cabina gas avverrà in accordo con la competente Azienda).”*

---

<sup>38</sup> Si rimanda al paragrafo 6 A ed allegati compiegato alla presente

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



**“B1 - Sistemazione dell’area destinata a verde pubblico attrezzato**

*L’area destinata a verde pubblico attrezzato, complessivamente estesa m<sup>2</sup> 398,20, è caratterizzata da un ampio spazio centrale attrezzato con panchine dal quale si dipartono i vialetti pedonali verso gli altri percorsi pedonali perimetrali che delimitano le zone a verde (piantumazione di essenze autoctone).*

*Nella confluenza delle vie Don Luigi Sturzo e Piemonte, una propaggine dell’area delimitata da percorsi pedonali è destinata, come detto in premessa, al nuovo alloggiamento della cabina gas dopo lo spostamento dall’attuale sito richiesto dall’Ufficio Tecnico Comunale.*

*Per agevolare il transito delle persone disabili, in alcuni punti significativi dei vialetti pedonali e dei marciapiedi troveranno posto scivoli di lunghezza limitata atti a garantire la continuità dei percorsi anche alle persone con difficoltà motorie o costrette su sedie a rotelle.*

*I percorsi pedonali saranno pavimentati con mattoni autobloccanti dello spessore di cm 8, posti in opera su letto di sabbia di circa 5 centimetri a sua volta steso su un sottofondo di calcestruzzo di almeno 15 centimetri di spessore. I bordi confinanti con le aree a verde saranno delimitati da mattoni pieni posti in coltello sul lato corto e da orlatura in cls vibrato lungo i bordi dei marciapiedi stradali e delle due aree limitrofe destinate al parcheggio pubblico.”*

**“B2 - Sistemazione dell’area destinata a parcheggio pubblico**

*Come anticipato in premessa, le due aree destinate al parcheggio pubblico sono state opportunamente distanziate per impedire che gli automezzi fossero impegnati, in corrispondenza con l’incrocio stradale, in manovre interferenti con il flusso veicolare.*

*Complessivamente estese m<sup>2</sup> 148,20, le due dette aree conterranno dodici posti auto (2,50 x 5,00 metri) di cui uno per disabili (3,20 x 5,00 metri) a cui sarà collegato uno degli scivoli per superare senza difficoltà il dislivello con il marciapiedi limitrofo.*

*La pavimentazione dei parcheggi sarà in conglomerato bituminoso in analogia a quella della sede stradale limitrofa. Come rappresentato nei grafici di progetto (TAV. 3) il*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



*superficiale manto di usura da 5 centimetri sarà steso sul sottostante strato di collegamento (binder) spesso 10 centimetri ed anch'esso in conglomerato bituminoso, previa formazione della fondazione profonda almeno 40 cm e costituita da tout-venant di cava costipato secondo le norme vigenti.”*

**“Sistema di smaltimento delle acque bianche**

*L'allontanamento delle acque superficiali ed il loro conferimento alla rete fognante dinamica comunale sarà razionalizzato attraverso una serie di caditoie stradali collegate da tubazioni sottotraccia generalmente dislocate sotto la cunetta che definisce il confine tra la carreggiata stradale e l'area di parcheggio o il filo del marciapiedi.*

*Le caditoie prefabbricate in conglomerato cementizio, delle dimensioni di 80x50x80 centimetri, avranno in sommità il telaio ed il chiusino in ghisa a grafite sferoidale e saranno a doppio scomparto con chiusura idraulica.”*

**F) Istanza ex articolo 36 DPR 380/2001 s.m.i.**

In data 27/07/2010 prot.1925 la società [REDACTED] in bonis depositava presso il Comune di Palermo richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. finalizzata a sanare le irregolarità in difformità ai titoli abilitativi rilasciati.

A seguire stralcio della nota di sollecito promosso dalla società in parola<sup>39</sup>.

---

<sup>39</sup> Si rimanda ad un esame integrale del titolo anche al fine di attuare le prescrizioni annotate.



Comune di Carini  
Protocollo Generale  
TIPO - E  
PROT. N. 0003381  
del 22/01/2016



ALLA RIPARTIZIONE VIII  
ABUSIVISMO E REPRESSIONE  
DEL COMUNE DI CARINI (PA)

06/16 A/R

**OGGETTO: RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/2001 (EX ART. 13 L. 47/85 E ART. 1 L.R. 37/85)**

OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ NEL COMPLESSO EDILIZIO IN ZONA C1, AD ANGOLO TRA LE VIE PIEMONTE E DON LUIGI STURZO CONCESSIONE EDILIZIA N°23/01 DEL 15 GIUGNO 2001 E CONCESSIONE EDILIZIA N° 4/2002 DEL 28 FEBBRAIO 2002

DITTA: [REDACTED]

## REITERAZIONE RICHIESTA

Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria degli immobili sito ad angolo tra le vie Don Luigi Sturzo e viale Piemonte,

### PREMESSO CHE

- ha realizzato in difformità dai titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione del Complesso Edilizio in zona "C1", ad angolo tra le vie Piemonte e Don Luigi Sturzo;
- successivamente, a seguito della nota informativa dei VV.UU. n.47 del 23/08/2013, è stata emessa l'ORDINANZA n.184 del 21/11/2013 da parte degli stessi VV.UU., per la demolizione e rimessa in pristino delle opere realizzate senza il regolare titolo abilitativo;
- in data 11/07/2010 assunta al protocollo generale del Comune con il n. 1925, ha presentato richiesta di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 36 del TESTO UNICO dell'edilizia DPR 380/2001 (ex art.13 L. 47/85 e art. 1 L.R. 37/85) per la regolarizzazione urbanistica dei sopra citati lavori

### CIÒ PREMESSO

### CHIEDE

La REITERAZIONE DELLA RICHIESTA per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L.N. 47/85) per le opere abusive intraprese come sopra indicate.

*Si riserva di integrare la pratica oltre tutto ciò che potrà essere richiesto dall'Ufficio Preposto, nel caso di procedibilità positiva i seguenti documenti:*

1. Ricevuta di pagamento del doppio degli Oneri di Concessione a titolo di Oblazione;
2. Variazione Catastale con la nuova pertinenza dell'Unità Immobiliare;

Carini, addì

Il richiedente

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

In particolare, compulsando la relazione tecnica allegata alla istanza ex art.36 vengono indicate le criticità individuate dal Professionista che precisava, di seguito uno stralcio:

**“Edificio A**

*Il progetto originario prevedeva la realizzazione di quattro elevazioni oltre ai due piani cantinati posti rispettivamente a quota -6,40 ml e -2,70 ml.*

*Lo scantinato posto a quota -6,40 è costituito da un unico grande vano destinato a magazzino ed è accessibile a mezzo di uno scivolo largo mt. 4,60 che si diparte dalla via Piemonte, con percorso prima ad "S" e poi rettilineo, fino a raggiungere la quota desiderata. La difformità riscontrabile rispetto al progetto originario consiste nella eliminazione del locale riserva idrica e dei servizi igienici a servizio del magazzino, prevedendo la realizzazione degli ultimi vicino al locale ascensore. Tali modifiche comportano un aumento della superficie non residenziale del magazzino posto a quota -6,40 mt.*

*Lo scantinato posto a quota -2,70 è suddiviso in n° 10 locali cantina di varie quadrature con annessi servizi igienici. Le difformità riscontrabili rispetto al progetto originario consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente aumento del numero delle unità immobiliari che nel progetto originario erano 8.*

*Il piano terra, oltre alle due scale condominiali, comprende n° 3 locali di varie quadrature da destinare ad attività commerciali.*

*I piani primo e secondo sono suddivisi in cinque unità abitative di varia quadratura ed hanno consistenza catastale che varia dal bivani al pentavani.*

*Il piano attico, con copertura piana, prevede la realizzazione di quattro stenditoi.”*

**“Edificio B**

*Si configura come un unico corpo di case a schiera a due livelli fuori terra oltre il piano cantinato e comprende n° 10 alloggi.*

*Cinque alloggi sono costituiti da piano terra e piano scantinato e cinque da piano primo e piano mansarda.*

*Agli alloggi di piano terra si accede da un ballatoio comune. Le unità immobiliari sono suddivise in cucina-soggiorno, camera, Wc e ripostiglio al piano terra e lavanderia, due ripostigli, Wc, cantina e locale tecnico al piano cantinato.*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



*Agli alloggi di piano primo si accede con una scala posta su corte comune. Le unità immobiliari sono suddivise in cucina-soggiorno, camera, Wc e ripostiglio al piano primo e camera e Wc al piano mansarda.*

*Le difformità rispetto al progetto originale consistono nell'aumento delle unità immobiliari da cinque, approvate, a dieci, nella modifica dei prospetti e nell'aumento della luce libera del piano mansarda a quota 2,50 mt. contro quella approvata di 2,30 mt., con conseguente aumento della superficie utile calpestabile e di conseguenza della cubatura.*

*Così come riportato alla tavola 1 del presente progetto, si evince che l'aumento della cubatura realizzato non supera i limiti previsti dal progetto approvato.”*

#### ***“Impianto Idrico***

*L'approvvigionamento avviene con allaccio alla rete idrica comunale passante per la via Don Luigi Sturzo.*

*Nel piano cantinato dell'edificio A è prevista una cisterna idrica realizzata con serbatoi per alimenti dotati di troppo pieno e scarico di fondo.*

*Verrà realizzata a servizio dell'edificio B una cisterna interrata per alimenti che servirà tutti gli alloggi e sarà accessibile da area comune attraverso una botola.”*

#### ***“Impianto Fognario***

*Tutte le acque nere provenienti dagli alloggi, nonché le acque meteoriche, saranno convogliate alla rete fognaria comunale passante per la via Don Luigi Sturzo.”*

Sulla scorta della documentazione offerta da parte del Comune di Carini, risultano reiterate richieste di riscontro dell'istanza promosse dalla [REDACTED] *in bonis* ai sensi del DPR 380/2001 art. 36. In esito a quanto offerto l'ultima richiesta parrebbe datata 22.01.2016, pur tuttavia non appare sia stata esitata da parte dei competenti PP.UU.



### G) Esiti interlocuzioni avute dai PP.UU.

Gli Organi della procedura , al fine di arricchire il quadro documentale sin qui esposto invitavano il Comune di Carini ad offrire riscontro in esito a:

1. Stato degli oneri concessori e/o urbanizzazione correlati alla C.E. n. 4/2002 e/o successive varianti;
2. Stato degli oneri concessori e/o urbanizzazione correlati alla C.E. n. 23/2001 e/o successive varianti;
3. Stato degli oneri concessori e/o oneri di urbanizzazione correlati al Piano di Lottizzazione convenzionato in data 25/07/2000;
4. Ogni ulteriori oneri concessori e/o oneri di urbanizzazione correlata ad ulteriori titoli concessori e/o lottizzazioni in capo alla società in oggetto;

il Comune di Carini con apposita nota offerta<sup>40</sup> di seguito in stralcio precisava:

- inerente il punto n. 1, gli oneri concessori e/o urbanizzazione correlati alla C.E. n. 4/2002 e successive varianti, erano € 39.451,44 relativamente al costi di costruzione ed € 17.880,15 per gli oneri di urbanizzazione; delle sopracitate somme, la [REDACTED] ha versato € 4.470,04 quale prima rata oneri di urbanizzazione ed € 7.890,28, quale prima rata costo di costruzione;
- inerente i punti n. 2 e 3, la concessione per la esecuzione delle opere edilizie n. 23 del 15/06/2001, rilasciata per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primarie del Piano di Lottizzazione approvato in C.C. n. 24 del 19/01/1999, la stessa è a titolo gratuito, ma all'interno insiste polizza fideiussoria n. 1182 redatta dalla [REDACTED] di L. 87.000.000 a garanzia della regolare esecuzione delle opere di Urbanizzazione;
- inerente il punto n. 4, oneri concessori e/o di urbanizzazione correlati ad ulteriori titoli concessori, si comunica che in data 11/05/2009 prot. 17417 è stata presentata dall'ing. [REDACTED] denuncia di inizio attività (DIAE) per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla concessione edilizia 23/2001, per il quale non è previsto alcun pagamento di oneri concessori e/o urbanizzazione. La polizza fideiussoria n. 1182 redatta dalla [REDACTED] di L. 87.000.000 a garanzia della regolare esecuzione delle opere di Urbanizzazione, ad oggi non risulta svincolata, nella considerazione che le opere di Urbanizzazione non sono state nè collaudate nè cedute nel rispetto di quanto previsto dall'atto di

<sup>40</sup> Compiegata alla presente a cui si rimanda per gli opportuni dettagli. Cfr. allegato 5



convenzione rogato dal notaio [REDACTED] in data 25/07/2000 rep. n. 12488 registrato a Palermo il 11/08/2000.

• Per la concessione edilizia n. 04/2002 poiché non sono stati rispettati i termini di ultimazione dei lavori di cui all'art. 4 della Concessione stessa, l'inosservanza del predetto termine ha comportato la decadenza della concessione edilizia, con la presentazione da parte del sig. [REDACTED] sopra generalizzato, di richieste di regolarizzazione, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, con istanze acquisite al protocollo del Comune in data 13/02/2012 protocollo n. 6798, in data 22/01/2016 prot. 33381 ed in data 20/05/2016 prot. n. 24080. Queste richieste di regolarizzazione, incomplete in parte nei conteggi "Oneri concessori e/o oneri di urbanizzazione", dovuti a titolo di oblazione in misura doppia, poiché mancanti di computo metrico estimativo documentato sui costi dell'intervento, non sono stati nè determinati nè verificati d'ufficio.

Le suddette richieste non hanno avuto corso per decorrenza dei termini prescritti dalla legge (silenzio rifiuto) nella considerazione che le istanze presentate erano prive della documentazione di rito, necessaria per l'accertamento delle conformità urbanistica sia degli edifici che delle opere di Urbanizzazione primaria, oltre che della prova del pagamento a titolo di oblazione, del contributo di concessione (costo di costruzione ed oneri di Urbanizzazione).

Si rimanda integralmente alla documentazione offerta per gli opportuni dettagli del caso.<sup>41</sup>

## H) Conclusioni

Gli esiti degli accertamenti compiuti sulla documentazione offerta dai competenti PP.UU., rassegnati nelle pagine che precedono, hanno consentito di accertare che:

- il titolo concessorio rilasciato, avente il numero C.E. 231/2001, relativo alle opere di urbanizzazione risulta scaduto;
- il titolo concessorio relativo ai corpi di fabbrica, avente il numero C.E. 4/2002, risulta anch'esso scaduto;
- l'istanza ex art. 36 DPR 380/2001 risulta non efficace causa silenzio rifiuto;
- l'impianto architettonico non risulta concluso in tutte le sue parti, sia con riguardo alle parti private (anche relativamente a talune unità immobiliari attratte all'attivo della procedura)<sup>42</sup>, sia con riguardo alle parti pubbliche (viabilità, parcheggi, ascensori, etc.).

E' stato, altresì, verificato che in occasione dell'Assemblea di condominio dello stabile di via Piemonte n.85/93 del 25.10.2024 che interessa le unità immobiliari descritte nel corpo di questa consulenza come "Edificio A"<sup>43</sup>, stante i profili di difformità tra lo stato

<sup>41</sup> Avuto riguardo anche alle significative implicazioni economiche che devono essere note all'acquirente.

<sup>42</sup> A titolo di esempio impianti tecnologici, pezzi sanitari, porte interne, etc. Per gli approfondimenti si rimanda ai paragrafi riportati nel corpo della relazione

<sup>43</sup> In particolare il condominio è stato costituito limitatamente all'edificio "A". Va segnalato che le unità immobiliari attratte all'attivo sono, in prevalenza, ubicate nel predetto Edificio "A" che, peraltro, interessa il maggior numero delle



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

di fatto rispetto al titolo concessorio oggi scaduto (C.E.4/2002) e le necessarie attività da intraprendersi, l'Assemblea<sup>44</sup> ha dato mandato ad apposito Professionista per "[...] istruttoria, verifica dello stato della pratica e completamento della documentazione prevista, nonché calcolo degli oneri concessori e definizione con permesso in sanatoria[...]".

Questo consulente ha, inoltre, eseguito gli accertamenti per determinare le somme residue da versare allo scopo di chiudere le pratiche edilizie indicate (condizione essenziale per potere richiedere un nuovo titolo concessorio), e, in esito a tanto, tenuto conto della nota offerta dal Comune di Carini, sono stati definiti gli oneri, intesi come importi minimi da sostenere, che vengono appresso tabellati<sup>45</sup>:

<b>Titolo Concessorio</b>	<b>Tipologia Di Onere</b>	<b>Importo Totale</b>	<b>Importo Versato</b>	<b>Importo Residuo</b>
C.E. N. 4/2002	Costo di Costruzione	39.451,44 €	7.890,28 €	31.561,16 €
	Oneri di Urbanizzazione	17.880,15 €	4.470,04 €	13.410,11 €
C.E. N. 23/2001	IL COMUNE DI CARINI INDICA POLIZZA FIDEJUSSORIA N. 1182 REDATTA DALLA [REDACTED] DI LIRE 87.000.000 A GARANZIA DELLA REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. SULLA SCORTA DELLE INFORMAZIONI OFFERTE DAL COMUNE DI CARINI LA SUDETTA POLIZZA NON RISULTA SVINCOLATA			
Piano di Lottizzazione del 25/07/2000				
D.I.A.E. 23/2001				
ART.36 DPR 380/2001	IL COMUNE DI CARINI INDICA CHE NON SONO STATI NÉ DETERMINATI NÉ VERIFICATI DALL'UFFICIO I RELATIVI ONERI CONCESSORI E/O ONERI DI URBANIZZAZIONE			

Pertanto, dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrati e l'ultimo titolo concessorio rilasciato offerto<sup>46</sup>emergono, allo stato ad avviso dello scrivente, le seguenti criticità:

unità immobiliari interessato dalla c.d. lottizzazione [REDACTED] Tuttavia la procedura ha attratto anche unità immobiliari ubicate nell'edificio "B" ed anche la lottizzazione interessa immobili presenti nell'anzidetto edificio.

<sup>44</sup> Cfr. All.7

<sup>45</sup> Trattasi dei dati offerti dal Comune di Carini in apposita nota. Cfr. allegato 5

<sup>46</sup> **Ci si riferisce alla C.E. 4/2002.**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

- difformità sui fronti dei manufatti edilizi ;
- diversa destinazione d'uso<sup>47</sup>;
- diversa distribuzione interna<sup>48</sup>e/o definizione delle unità immobiliari<sup>49</sup>;
- definizione di nuovo volume edilizio<sup>50</sup> e nuove superfici calpestabili coperte e scoperte<sup>51</sup>.
- Variazione di rampa e/o accesso piani cantinati;

Va poi sottolineato che, ad avviso dello scrivente, le attività di legittimazione edilizio urbanistico e catastale debbano essere condotte per l'intero compendio immobiliare, costituito da tutte le unità immobiliari interessate dalla concessione edilizia n.4/2002<sup>52</sup> (Edificio "A" ed Edificio "B").

In sostanza:

- le pratiche edilizie<sup>53</sup> da adottare concertate con i competenti PP.UU. devono essere condivise da tutti i proprietari e/o soggetti legittimati;
- non è possibile, allo stato, definire gli esiti della suddetta istruttoria/richiesta frutto della pratica edilizia scelta<sup>54</sup>, da avanzare ai competenti PP.UU., che certamente comporterà oneri rilevanti di varia natura non definibili in questa sede (a titolo di esempio onorari professionali, oneri di urbanizzazione e/o concessori, eventuali costi di demolizione di ripristino allo *stato quo ante*, etc.);

Sono, inoltre, presenti ulteriori criticità, illustrate nel corpo della relazione, che dovranno essere risolte per concludere correttamente l'iter autorizzativo complessivo<sup>55</sup>.

In estrema sintesi, dopo avere passato in rassegna le criticità relative al complesso immobiliare in cui insistono le unità immobiliari attratte all'attivo della procedura concorsuale, nonché illustrato il percorso necessario da compiere per pervenire alla

---

<sup>47</sup> A mero titolo di esempio il piano attico dell' edificio A.

<sup>48</sup> A mero titolo di esempio il piano attico dell' edificio A..

<sup>49</sup> A mero titolo di esempio il piano cantinato dell' edificio A . Si aggiunga che nella C.E 4/2002 ,a questo livello, vi erano 8 unità immobiliari a fronte delle 10 unità esistenti alla data degli accessi.

<sup>50</sup> A mero titolo di esempio il piano sottotetto dell'edificio B, il piano cantinato dell' edificio A, il piano attico dell' edificio A, etc.

<sup>51</sup> A mero titolo di esempio il piano cantinato dell' edificio A.

<sup>52</sup> Dunque tutte le unità immobiliari sia dell' Edificio "A" che dell'Edificio "B".

<sup>53</sup> Che possono essere di varia natura e dunque occorre una valutazione e decisione condivisa da parte di tutti i soggetti legittimati (tutti i proprietari di entrambi gli edifici A - B).

<sup>54</sup> non essendo tra l'altro oggetto di questa consulenza.

<sup>55</sup> A titolo di esempio quelle correlate al completamento, verifica alla regola dell'arte e successiva cessione delle aree al Comune di Carini.

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



definizione e successiva conclusione dell'iter autorizzativo, si procederà alla stima delle unità immobiliari<sup>56</sup>, tenendo conto dello stato di fatto emerso in occasione dei sopralluoghi peritali svolti.

La Liquidazione Giudiziale porrà, infatti, in vendita gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

I Terzi interessati, consultando la presente relazione ed i relativi allegati<sup>57</sup>, avranno conoscenza delle criticità sopra segnalate.

Si aggiunga inoltre che, le criticità e difformità illustrate nel corpo di questa relazione non si ritiene, ad avviso dell'esponente, possano godere delle condizioni per l'applicazione del cosiddetto condono straordinario attivabile per le procedure concorsuali.

Pertanto, gli aggiudicatari dovranno, a propria cura e spese, unitamente con gli altri proprietari, porre in essere tutte le attività per l'ottenimento del titolo concessorio<sup>58</sup> e la corretta conclusione delle pratiche amministrative (trasferimento area all'Ente locale, etc).

## 7. RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO

Gli Organi della procedura hanno dato incarico ad un Professionista per la ricostruzione del dominio<sup>59</sup>. Al fine di acquisire tutti gli opportuni elementi è indispensabile un esame approfondito della suddetta relazione.

## 8. ULTERIORI INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Di seguito si esplicitano ulteriori profili di criticità riscontrati, così riassumibili:

- A. *Opere da completare e delimitazione confini con la particella 2716;*
- B. *Vincolo a parcheggio correlato al titolo concessorio.*

A seguire le risultanze.

---

<sup>56</sup> Con riguardo alla destinazione d'uso di cui alla C.E.4/2002 e sulla scorta della superficie commerciale esistente alla data di questa consulenza

<sup>57</sup> Il cui esame completo anche degli allegati è imprescindibile al fine di avere esatta contezza delle varie criticità presenti.

<sup>58</sup> Sul punto come già relazionato, in data 25 ottobre 2024 l'assemblea di condominio dello stabile di Via Piemonte (edificio A nell'elaborato grafico che segue), che si ricorda è solo parte dell'intero compendio immobiliare interessato dai titoli concessori descritti, ha deliberato nomina ad apposito professionista per istruttoria, verifica dello stato della pratica e completamento della documentazione previsto, nonché calcolo degli oneri concessori e definizione con permesso in sanatoria.

<sup>59</sup> Cfr. allegato 6



#### **A. OPERE DA COMPLETARE E DELIMITAZIONE CONFINI CON LA PARTICELLA 2716**

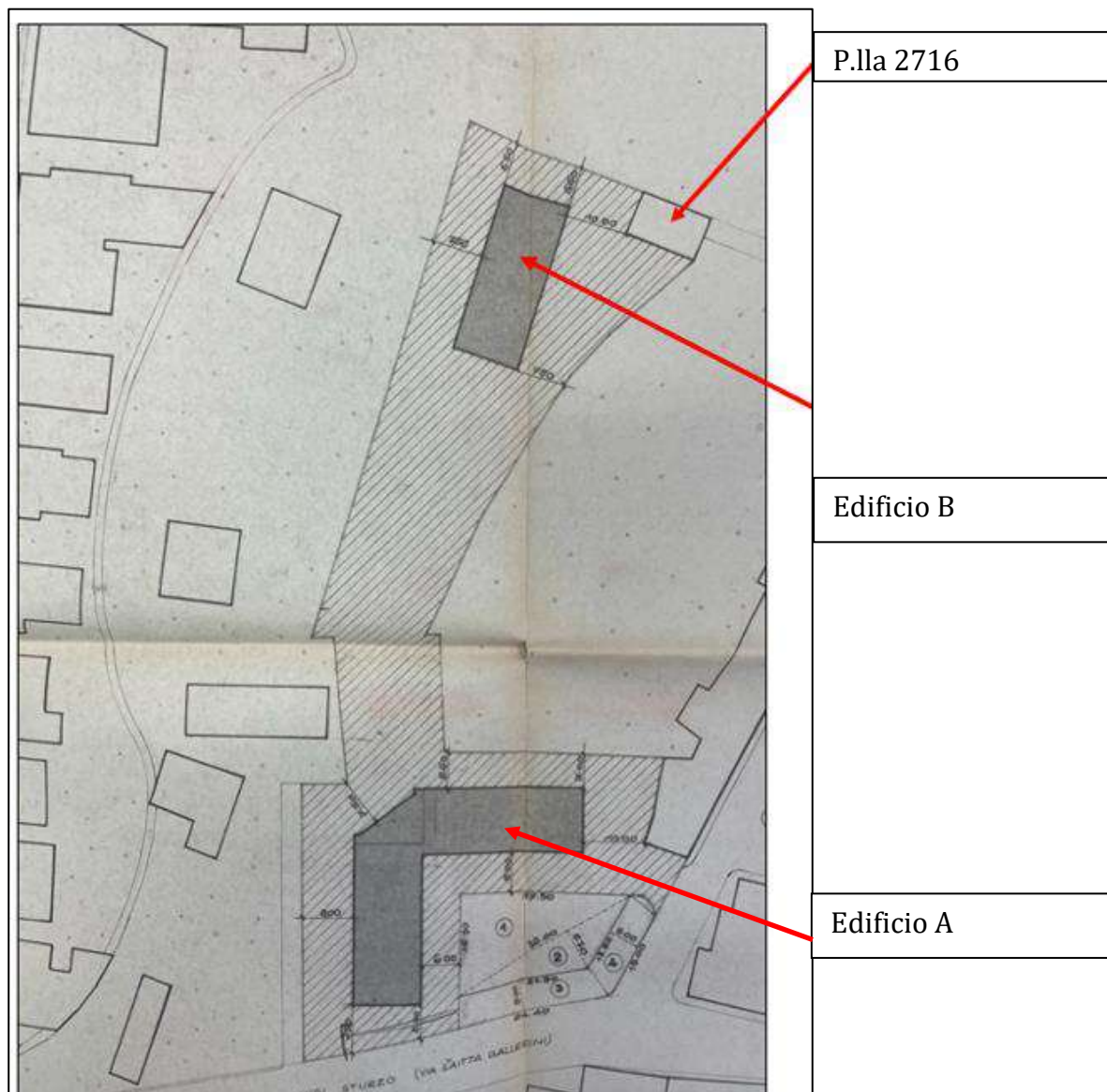
Come rilevabile dalla descrizione e dal regesto fotografico compiegato alla presente, non risultano ancora conclusi, tra l'altro, parti comuni del compendio edilizio (stradella di accesso da via Don Luigi Sturzo che conduce a Edificio "B" opere correlate, parcheggi a raso, etc.). Tutte opere che appare, ad avviso dello scrivente, necessitano della stesura di apposite tabelle millesimale al fine di ripartire i costi e le future spese tra tutti i soggetti interessati.

È opportuno precisare che su impulso della Liquidazione Giudiziale, limitatamente alla palazzina denominata "A" con accesso pedonale da via Piemonte e da via Don Luigi Sturzo è stato costituito un condominio. Si precisa che dalle informazioni assunte emerge che per le unità immobiliari oggetto di questa perizia, interessate dall'odierna procedura, sussistano delle morosità<sup>60</sup>. Si aggiunga inoltre che, nell'ambito delle attività promosse dalla Liquidazione Giudiziale si è proceduto ad effettuare apposito sopralluogo, oggetto di specifico verbale di sopralluogo, finalizzato a definire i confini di proprietà della [REDACTED]. In particolare, ci si riferisce al confine non fisicamente tracciato di separazione tra il corpo denominato "B" e la unità immobiliare censita alla particella 2716. A seguire planimetria dei luoghi descritti.

---

<sup>60</sup> Si rimanda all'esame del verbale di assemblea per gli opportuni dettagli. Cfr. allegato 7





Si rimanda al verbale del 23 maggio 2024 con allegati per gli opportuni approfondimenti.<sup>61</sup>

#### **B. VINCOLO A PARCHEGGIO CORRELATO AL TITOLO CONCESSORIO**

Si aggiunga che sui luoghi sono presenti, lungo un confine interessato dalla lottizzazione volturata a beneficio della [REDACTED] alcuni varchi carrabili che consentono l'accesso ad altri corpi di fabbrica, distinti da quanto oggetto d'esame in questa perizia, segnatamente le particelle 66-1684.

Si precisa che anche nell'area interessata dai suddetti varchi è ubicata la zona interessata dal vincolo a parcheggio per l'intera lottizzazione in parola correlata al titolo

<sup>61</sup> Cfr. allegato 2

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

concessorio. Si rimanda allo stralcio della tavola di piano 3/a con le relative indicazioni. Di seguito vengono offerte talune riprese fotografiche nonché, stralcio di foto aerea<sup>62</sup> dell'area in esame.

*Vista area da adibirsi a vincolo a parcheggio con indicazione degli accessi carrabili di terzi soggetti*



*Particolare dei luoghi descritti*



<sup>62</sup> Fonte Google earth datata 27/06/2023

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 444afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



Particolare foto aerea con indicazione dei varchi su proprietà aliena descritti.



Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Particolare sovrapposizione tra documentazione catastale e foto aerea con indicazione dei varchi sulle proprietà aliene descritte.



A quanto sin qui detto si aggiunga che è stato offerto agli Organi della Procedura:

- atto di costituzione di servitù del 06.04.2006 alle minute del notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] ove la [REDACTED] in bonis<sup>63</sup>, ha concesso, come annotato all'art. 1 [..]" *servitù passiva di transito da esercitarsi anche con mezzi meccanici sulla strada di lottizzazione interna al complesso immobiliare [..]*".

Inoltre, al fine di arricchire gli accertamenti, questo consulente ha acquisito atto Rep. 37213 del 20 maggio 2010 alle minute del Notaio [REDACTED] Trattasi di atto di compravendita tra:

<sup>63</sup> Per il tramite del soggetto legittimato

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

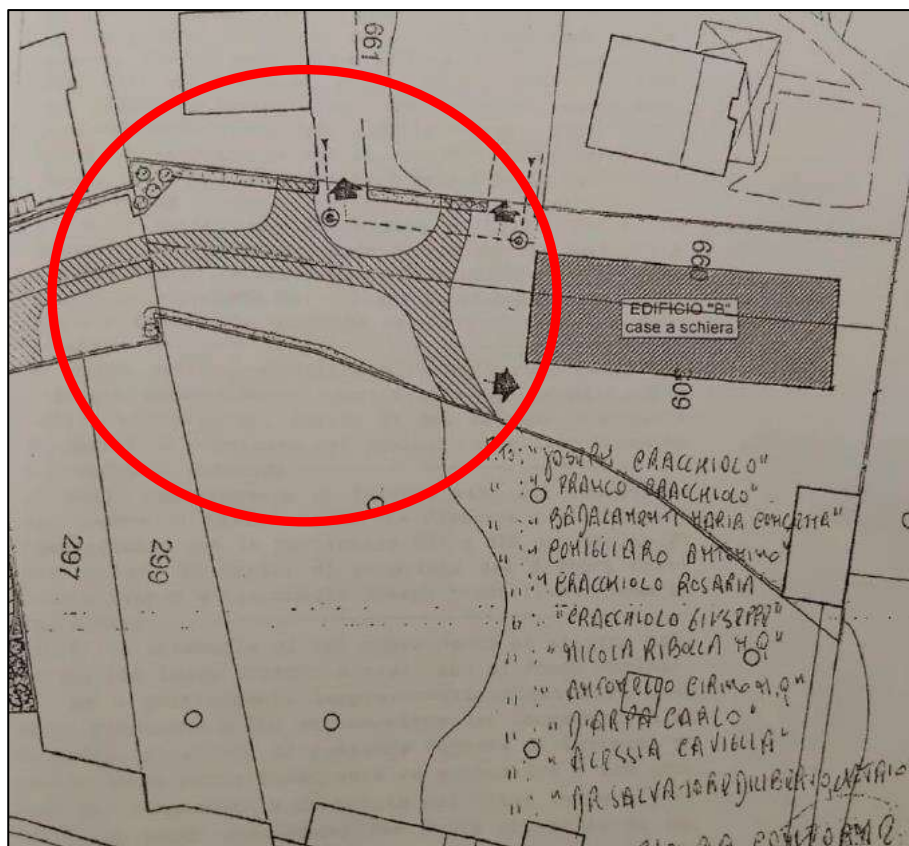
- soggetto a favore: [REDACTED]
- soggetto contro: [REDACTED]

Il rogito interessa l'unità immobiliare allibrata in catasto in agro del Comune di Carini al foglio 26 particella 3179 sub. 9. Trattasi di una unità immobiliare ubicata all'interno del corpo edilizio che in questa relazione viene definito "Edificio B". Compulsando l'atto all'art. 3 si legge: [...] "servitù nascenti dal contratto alle mie minute del 6 aprile 2006, trascritto il 14 aprile 2006 ai nn. 24055/12023" [...] ovvero lo stesso atto prima menzionato.

Pertanto, sulla scorta degli elementi illustrati **sussiste una coincidenza in parte delle medesime aree tra:**

- **vincolo a parcheggio<sup>64</sup> correlato al titolo concessorio<sup>65</sup>;**
- **Servitù passiva alle minute del Notaio [REDACTED]**

Al fine di meglio chiarire quanto illustrato di seguito si offrono estratti grafici dei due atti. *Estratto elaborato grafico atto di servitù*



<sup>64</sup> Notaio [REDACTED]

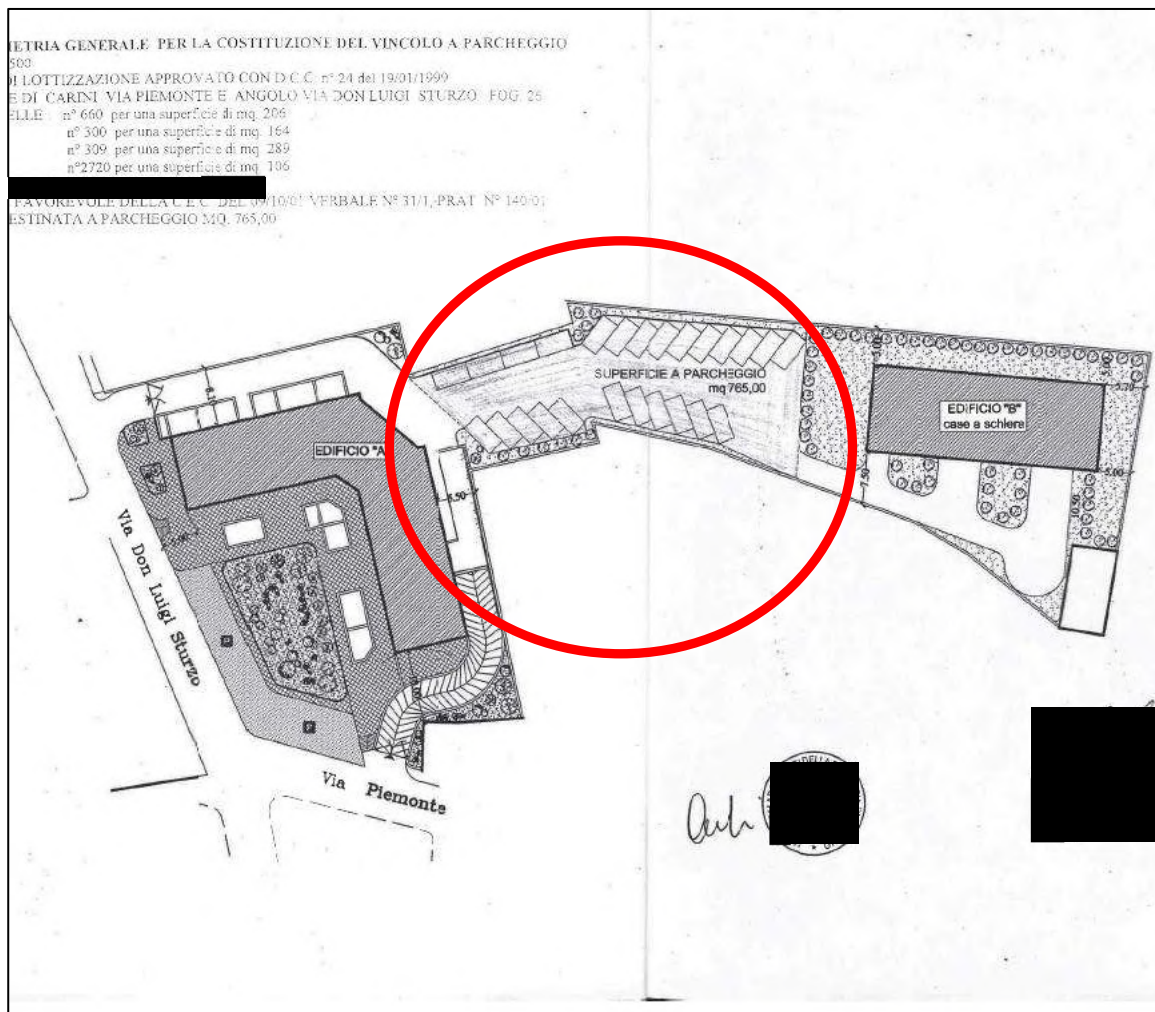
<sup>65</sup> Si ribadisce che sulla scorta dell'evidenze offerte in archivio notarile non è presente l'atto di cui alle indicazioni della nota di trascrizione acquisita

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



### Estratto elaborato atto di vincolo a parcheggio



### Ulteriori informazioni

Inoltre, si rappresenta la circostanza che innumerevoli unità immobiliari oggetto d'esame sono interessate da diffusi fenomeni umidiferi e da porzioni di intonaco ammalorata. Le cause, varie, che hanno generato i suddetti fenomeni umidiferi appare, ad avviso dello scrivente, siano acuiti dalla scelta di un intonaco non adeguato. Pertanto, tale circostanza comporta la possibilità che l'acquirente debba a proprie spese provvedere nei casi in specie alla rimozione e successiva ricollocazione con altra tipologia di intonaco, con le conseguenti ulteriori opere edilizie correlate e i relativi costi.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



## 9. INQUADRAMENTO CATASTALE

Con riguardo al compendio immobiliare oggetto d'esame, di seguito, vengono offerti i dati espunti dalla documentazione catastale consultata. In particolare, emerge che il compendio attratto all'attivo della procedura risulti intestato a [REDACTED] censito al Comune di Carini, in parte al catasto fabbricati in parte al catasto terreni come da tabella riepilogativa di seguito offerta.

COMUNE	FG.	PAR.	SUB	CAT.	CLASSE	SUP. CAT. (mq)	RENDITA (euro)	NOTE
<b>CATASTO FABBRICATI</b>								
Carini (PA)	26	3179	10	A/2 <sup>67</sup>	6	170	636,53	EDIFICIO B
Carini (PA)	26	3179	11	A/2	6	200	636,53	EDIFICIO B
Carini (PA)	26	3179	30	C/2 <sup>68</sup>	9	107	195,22	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	31	C/2	9	100	173,63	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	32	C/2	9	105	195,22	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	33	C/2	9	95	176,63	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	44	C/2	9	1340	2286,87	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	51	A/2	6	100	336,99	EDIFICIO B
Carini (PA)	26	3179	52	C/2	9	60	98,54	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	53	C/2	9	65	111,55	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	54	C/2	9	82	141,30	EDIFICIO A

<sup>66</sup> Eccezione fatta per il sub.21 acquisito all'attivo successivamente alla redazione della relazione notarile per la quale occorre una integrazione.

<sup>67</sup> Categoria catastale "abitazione civile"

<sup>68</sup> Categoria catastale "magazzini e locali deposito"

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

COMUNE	FG.	PAR.	SUB	CAT.	CLASSE	SUP. CAT. (mq)	RENDITA (euro)	NOTE
<b>CATASTO FABBRICATI</b>								
Carini (PA)	26	3179	55	C/2	9	77	132,01	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	56	C/2	9	90	159,89	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	57	C/2	9	73	126,43	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	58	C/2	9	82	139,44	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	59	C/2	9	78	130,15	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3179	60	C/2	9	62	98,54	EDIFICIO A
Carini (PA)	26	3481	/	F/1 <sup>69</sup>	/	105	/	EDIFICIO A

COMUNE	FG.	PAR.	SUB	CAT.	CLASSE	SUP. CAT. (mq)	RENDITA (euro)	NOTE
<b>CATASTO FABBRICATI</b>								
Carini (PA)	26	3179	21	A/2	6	55	299,55	EDIFICIO A

Per completezza di seguito, si riportano anche i dati catastali relativi agli ulteriori beni immobili non oggetto di valutazione in questa perizia.

COMUNE	FG.	PAR.	QUALITA'	SUP.	R.A. (euro)	R.D. (euro)	NOTE
<b>CATASTO TERRENI</b>							
Carini (PA)	26	2717	SEMIN ARBOR	01 87	0,22	0,58	/
Carini (PA)	26	3163	VIGNETO	01 15	0,07	0,24	/
Carini (PA)	26	3165	VIGNETO	01 15	0,07	0,24	/
Carini (PA)	26	3167	VIGNETO	01 91	0,42	1,43	/

<sup>69</sup> Area urbana

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



COMUNE	FG.	PAR.	QUALITA'	SUP.	R.A. (euro)	R.D. (euro)	NOTE
<b>CATASTO TERRENI</b>							
Carini (PA)	26	3169	VIGNETO	01 04	0,02	0,06	/
Carini (PA)	26	3170	VIGNETO	01 15	0,07	0,24	/
Carini (PA)	26	3171	VIGNETO	01 56	0,26	0,88	/
Carini (PA)	26	3173	VIGNETO	01 08	0,04	0,13	/
Carini (PA)	26	3175	SEMIN ARBOR	0 12 10	0,54	1,41	/
Carini (PA)	26	3177	SEMIN ARBOR	0 11 63	0,42	1,09	/

Con riguardo alle unità immobiliari, si procede ad un singolo esame delle varie unità che costituiscono il compendio immobiliare attratto all'attivo della procedura. L'esame verrà svolto analizzando, per singola unità, 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.

## **10. ANALISI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI ATTRATTE ALL'ATTIVO**

### **Edificio denominato "A"**

A seguire si procede con una descrizione analitica delle unità immobiliari afferenti l'edificio denominato "A", corpo di fabbrica con accesso dalla via Don Luigi Sturzo e dalla Via Piemonte. Viene offerto limitatamente alle unità attratte all'attivo, l'estratto dell'elaborato planimetrico afferente alle unità in esame allibrate e indicate in catasto.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



a) Piano secondo sottostrada<sup>70</sup>

- Unità immobiliare foglio 26, p.lla 3179, sub. 44;

b) Piano primo sottostrada<sup>71</sup>

- Unità immobiliare foglio 26, p.lla 3179, subb. 52-53-54-55-56-57-58-59-60.

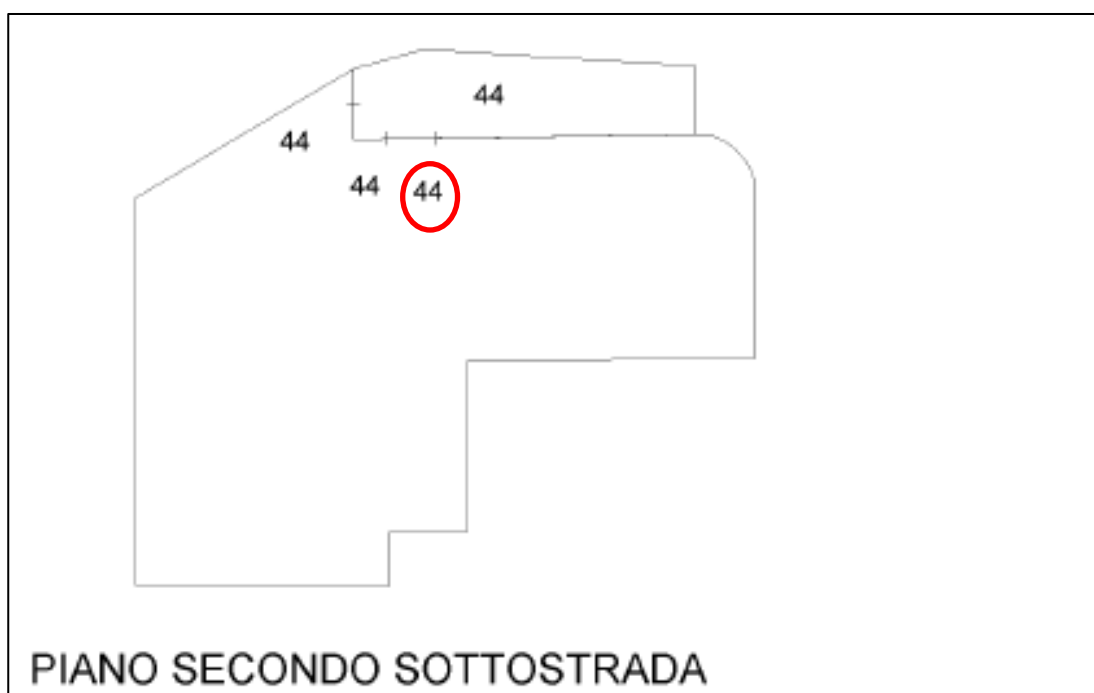
c) Piano primo<sup>72</sup>

- Unità immobiliare foglio 26, p.lla 3179, sub. 21;

d) Piano terzo<sup>73</sup>

- Unità immobiliare 26, p.lla 3179, subb. 30-31-32-33

Di seguito cerchiato in rosso le unità immobiliari in esame.



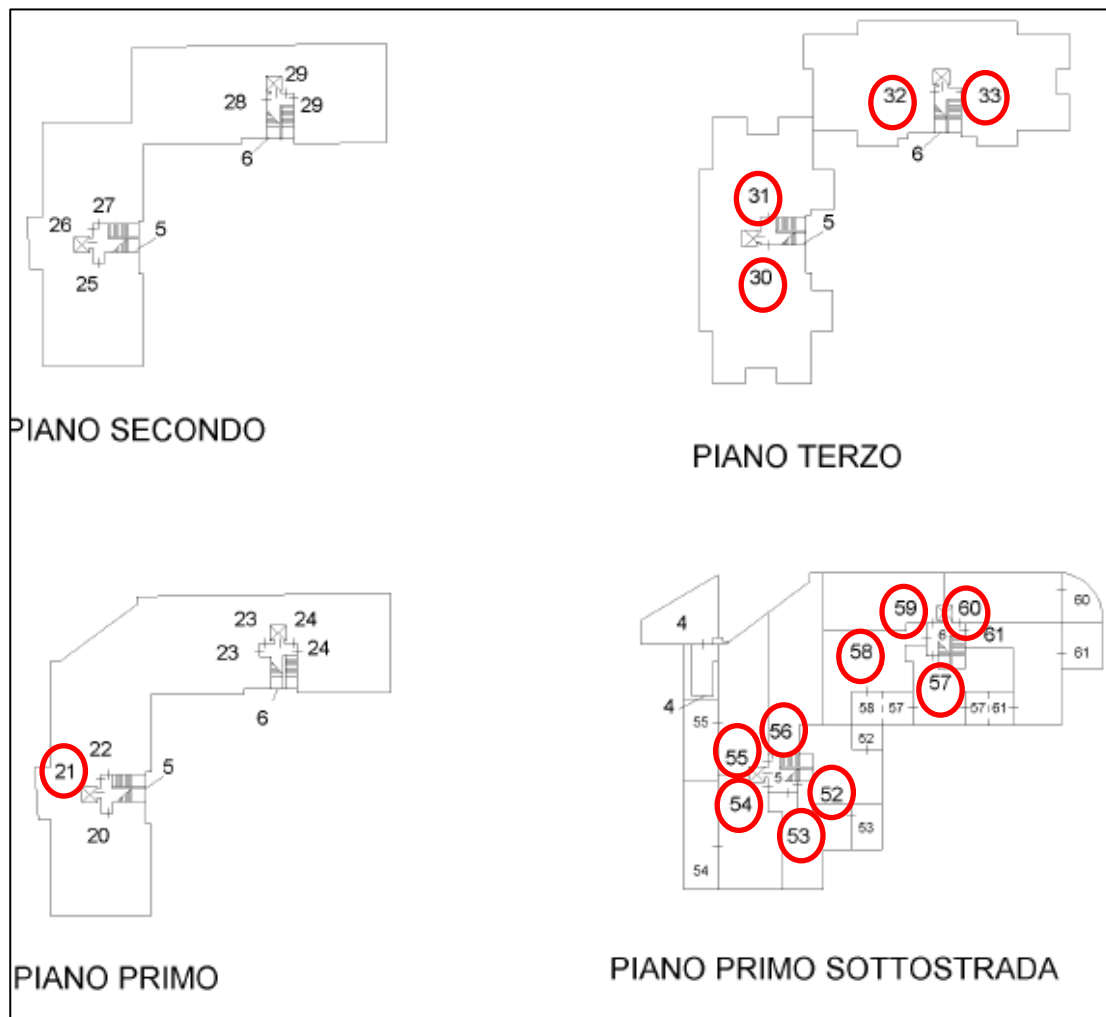
<sup>70</sup> Come da indicazione catastale

<sup>71</sup> *ibidem*

<sup>72</sup> *ibidem*

<sup>73</sup> *ibidem*

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



La descrizione prosegue come elenco indicato in precedenza.

## EDIFICIO A

### 10.1 Unità immobiliare sub. 44

#### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "secondo sottostrada" di fatto il secondo piano interrato dello stabile in esame, raggiungibile attraverso una rampa di collegamento esclusiva, che connette l'unità immobiliare in parola a via Piemonte. Alla data dei sopralluoghi la suddetta rampa era inaccessibile in quanto invasa da piante infestanti e materiali di vario genere.

L'unità immobiliare si presenta come un ampio unico locale pilastro, di forma irregolare estesa in superficie catastale 1340 mq<sup>74</sup>. L'unità immobiliare possiede un

<sup>74</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti



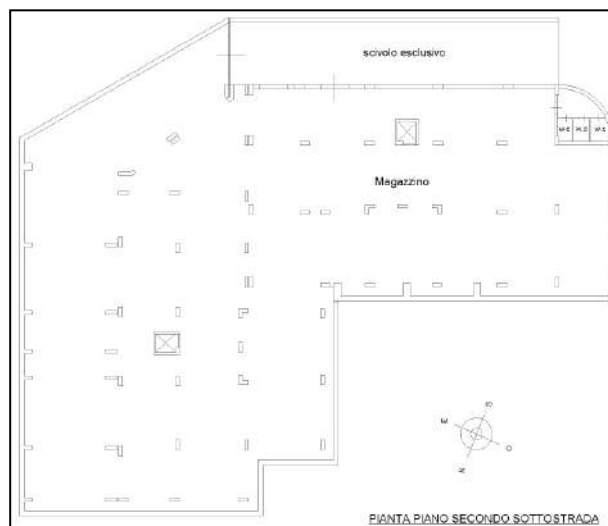
Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

sedime maggiore rispetto la sagoma dell'edificio "A". L'unità è stata autorizzata con destinazione d'uso di magazzino<sup>75</sup>, allo stato si presenta in uno stato di abbandono e, come rilevabile dal regesto fotografico offerto, in uno stato al rustico.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>76</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 44
FINITURE	
Pareti esterne	Parte pareti in C.A., non rifinite
Pareti interne	Non presente
Pavimento	Non presente
Infissi esterni	Non presente
Infissi interni	Non presente
Altro	/
IMPIANTI <sup>77</sup>	
Elettrico	Assente
Idrico	assente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti<sup>78</sup>.



<sup>75</sup> Elemento espunto sia dalla relazione tecnica allegata che dal titolo concessorio 4/2002

<sup>76</sup> **In gran parte, come rilevabile dalle riprese fotografiche offerte, l'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte**

<sup>77</sup> Inclusi pezzi sanitari

<sup>78</sup> Che risulta difforme rispetto lo stato dei luoghi

Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

## Ubicazione

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

## Confini

L'unità confina a sud - est con la corsia di manovra che consente il transito e l'accesso all'interno del piano cantinato da altri lati con terrapieno.

## Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780) Provincia di PALERMO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 44										
INTESTATO												
I		(1) Proprietà 1/3										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		26	3179	44			C/2	9	1230 m <sup>2</sup>	Totale: 1340 m <sup>2</sup>	Euro 2.286,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC PIANO 52										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni		classamento e rendite validi										

La categoria catastale C/2 si riferisce a: *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.*

## Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata da materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

## Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

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

## Regolarità urbanistico – edilizia

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate.*

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

Si segnala che l'unità in parola è interessata da vari attraversamenti di impianti di vario genere e che si sono manifestati ripetuti episodi di perdite da parte di alcune tubazioni. Inoltre, la presenza dei suddetti impianti descritti di fatto genera in capo all'unità in esame una servitù passiva.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.



**Rampa di accesso al piano cantinato**



**Foto interna dei locali**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4644afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



## 10.2 Unità immobiliare sub. 21

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità catastalmente indicata a piano primo dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma irregolare, è estesa in superficie catastale 55 mq<sup>79</sup>, è stata autorizzata a destinazione d'uso di civile abitazione<sup>80</sup>, allo stato si presenta in discrete condizioni. Come rilevabile dal regesto fotografico l'unità si presenta con le pareti, pavimentazioni ed infissi esterni definiti, fatta eccezione per l'assenza delle porte interne. Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 21
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni strato di finitura e tinteggiatura
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata, finestre e porte finestre in pvc
Infissi interni	Non presente
Altro	/
IMPIANTI <sup>81</sup>	
Elettrico	Presente
Idrico	Presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Parzialmente presente (mancano elementi radianti e caldaia)
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Buono

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.

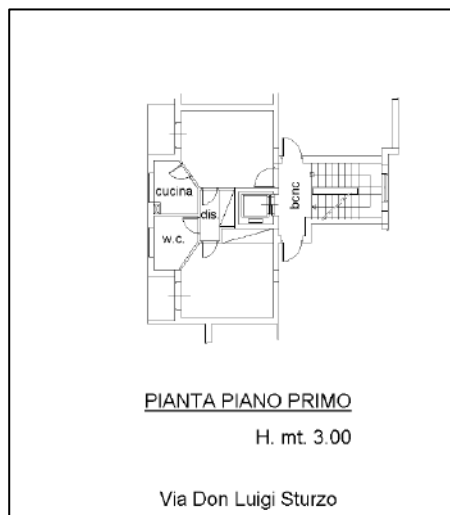
<sup>79</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

<sup>80</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>81</sup> Inclusi pezzi sanitari



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Nord con altra proprietà immobiliare rispettivamente sub.20, ad Est con sub.5 mentre a sud con il sub.22

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 21										
INTESTATO												
1		(1) Proprietà 1/1										
Unità immobiliare dal 09/04/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1	Sezione Urbana	Foglio 26	Particella 3179	Sub 21	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 6	Consistenza 4 vani	Superficie Catastale Totale: 55 m <sup>2</sup> Totale chiusure scoperte **: 53 m <sup>2</sup>	Rendita Euro 299,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2024 Pratica n. PA0049561 in atti dal 09/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49561.1/2024)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. 1 Piano 1				Partita		Mod.58				
Nota												
Annotazioni		classamento e rendita validati										

In visura è indicata una categoria di A/2 *Abitazione di tipo civile*

### Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone è nella disponibilità degli Organi della procedura.

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



### **Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi**

Sussiste una non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.<sup>82</sup>

### **Regolarità urbanistico – edilizia**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda *al paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare* attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate.

### **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**

Per l'unità immobiliare in parola occorre integrare la relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

---

<sup>82</sup> Riferibile alla non indicazione della veranda che parrebbe anche non legittimata da un punto di vista urbanistico





Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

### 10.3 Unità immobiliare sub. 30

#### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano terzo dello stabile in esame, di fatto unità immobiliare sottotetto.

L'unità immobiliare, di forma irregolare è estesa in superficie catastale 107 mq<sup>83</sup> è stata autorizzata<sup>84</sup> a destinazione d'uso di stenditoio coperto e si presenta in parte al rustico in uno stato di abbandono. L'unità immobiliare che presenta una distribuzione interna che genera vari locali, come rilevabile dal registro fotografico, presenta porzioni di intonaco distaccate, ammaloramenti su parti di solai ed assenza di gran parte degli infissi esterni e totalmente per gli infissi interni. La condizione generale si caratterizza per uno stato di abbandono e la presenza di significativi diffusi fenomeni umidiferi ubicati in varie porzioni del solaio di copertura.

<sup>83</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

<sup>84</sup> Elemento espunto sia dalla relazione tecnica allegata che dal titolo concessorio 4/2002

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714

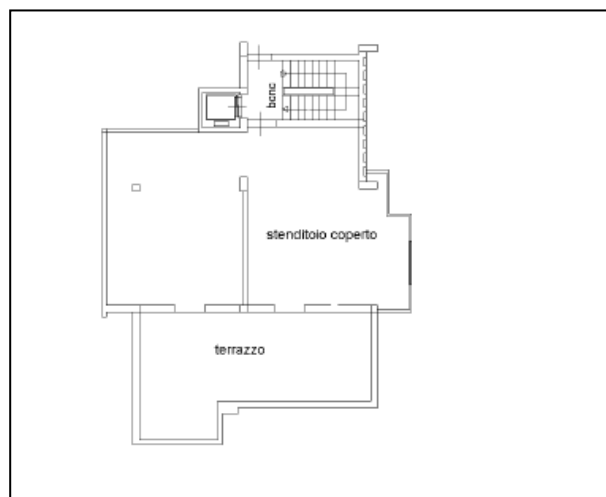


Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>85</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 30
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni , strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni in parte prevalente
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Assenti ad eccezione della porta d'ingresso blindata e delle finestre del bagno e della camera adiacente.
Infissi interni	Non presente
Altro	/
IMPIANTI <sup>86</sup>	
Elettrico	Assente
Idrico	assente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti<sup>87</sup>.



<sup>85</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>86</sup> Inclusi pezzi sanitari

<sup>87</sup> Che risulta difforme allo stato dei luoghi anche con riguardo all'altezza

Giudice Delegato: [redatto]  
Curatore Fallimentare: [redatto]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



## Ubicazione

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

## Confini

L'unità confina a Sud con altra proprietà immobiliare rispettivamente sub.31, ad Ovest con la particella 3481 mentre a Nord con la Via Don Luigi Sturzo.

## Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780)											
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO											
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 30											
INTESTATO													
1		(1) Proprietà 1/1											
Unità immobiliare dal 09/11/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		26	3179	30			C/2	9	105 m <sup>2</sup>	Totale: 107 m <sup>2</sup>	Euro 195,22	Variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. 8N° Piano 3											
Notifica		Partita											
Annotazioni		classamento e rendita validati											
		Mod.58											

La categoria catastale indicata è C/2: *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa*

## Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

## 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.

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



### **Regolarità urbanistico – edilizia**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate.*

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso N.d.c.**

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.



**Foto interna dei locali**



**Foto interna dei locali**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



## 10.4 Unità immobiliare sub. 31

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano terzo dello stabile in esame, di fatto unità immobiliare sottotetto.

L'unità immobiliare, di forma irregolare è estesa in superficie catastale 100 mq<sup>88</sup>, è stata autorizzata<sup>89</sup> a destinazione d'uso di stenditoio coperto. Tuttavia, si presenta con una distribuzione interna, che genera vari locali, come rilevabile dal registro fotografico, ed adibita a civile abitazione<sup>90</sup>. Il manufatto si presenta rifinito e completo in ogni sua parte. Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 31
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni strato di finitura e tinteggiatura a vari colori
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata, finestre e porte finestre in PVC
Infissi interni	Legno tamburato
Altro	/
IMPIANTI <sup>91</sup>	
Elettrico	Presente ad eccezione di qualche corpo illuminante
Idrico	Presente
Riscaldamento/Raffrescamento	presente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Buono

<sup>88</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

<sup>89</sup> Elemento espunto sia dalla relazione tecnica allegata che dal titolo concessorio 4/2002

<sup>90</sup> Seppur si ribadisce che la destinazione d'uso autorizzata è quella di stenditoio coperto

<sup>91</sup> Inclusi pezzi sanitari



A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti<sup>92</sup>.



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Nord con altra proprietà immobiliare rispettivamente sub.30, ad Ovest con la particella 3481 mentre a sud con il sub.32.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice:B780) Provincia di PALERMO									
Catasto Fabbricati		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 31									
INTESTATO											
I										(1) Proprietà 1/1	
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	26	3179	31			C/2	9	95 m <sup>2</sup>	Totale: 100 m <sup>2</sup>	Euro 176,63	Variazione del 09/11/2015 - Iscrizione in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano 3									
Notifica		Partita					Mod.58				
Annotazioni		-Iscrizione e rendita valduti									

<sup>92</sup> Difforme anche con riguardo alla altezza

Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

La categoria catastale indicata è C/2: Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa

**Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupato da cose, è nella disponibilità degli Organi della procedura.

**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.

**Regolarità urbanistico – edilizia**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate.*

**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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

**Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

**Altre limitazioni d'uso**

N.d.c.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Alcune riprese fotografiche dei luoghi.



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

## 10.5 Unità immobiliare sub. 32 - 33

### Descrizione dei luoghi

Trattasi di due unità, catastalmente distinte<sup>93</sup>, di piano terzo dello stabile in esame, di fatto unità immobiliari sottotetto.

Le due unità immobiliari, di forma irregolare sono estese in superficie catastale rispettivamente 106 mq (sub.32)<sup>94</sup> e 101 mq (sub.33)<sup>95</sup>. Si precisa che le due unità immobiliari, seppur catastalmente distinte, allo stato si presentano unite in un unico ambiente organicamente distribuito. Pertanto, nel corpo di questa relazione, si procederà a descriverle contestualmente. Entrambe le unità immobiliari hanno una autorizzazione<sup>96</sup> a destinazione d'uso di stenditoio coperto. Tuttavia, come rilevabile dal registro fotografico offerto, si presentano con una distribuzione interna, che genera vari locali, e uno stato generale al rustico con condizioni di abbandono e significativi diffusi fenomeni umidiferi ubicati in varie porzioni del solaio di copertura.

<sup>93</sup> Seppur alla data degli accertamenti e dei sopralluoghi svolti di fatto unite

<sup>94</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

<sup>95</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

<sup>96</sup> Elemento espunto sia dalla relazione tecnica allegata che dal titolo concessorio 4/2002

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: [REDACTED]

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>97</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 32 – sub.33
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni con strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni in parte prevalente
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Assenti ad eccezione della porta d'ingresso blindata e di quattro finestre in PVC.
Infissi interni	Non presente
Altro	/
IMPIANTI <sup>98</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti<sup>99</sup>.

*Sub.32*

<sup>97</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>98</sup> Inclusi pezzi sanitari

<sup>99</sup> Che presentano per entrambi i subalterni delle difformità anche con riguardo alle altezze

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



*Sub.33*



**Ubicazione**

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

**Confini**

Sub.32

L'unità confina a Sud con il sub.33, a Nord con il sub.31 a est con la rampa di accesso al sub.44

Sub.33

L'unità confina a Sud e ovest con la rampa di accesso al sub.44 a nord con il sub.32

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



## Dati catastali

A seguire stralci delle visure catastali in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice:8780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 32										
INTESTATO												
1 [REDACTED] (1) Proprietà 1/1												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	26	3179	32				C/2	9	105 m <sup>2</sup>	Totale: 106 m <sup>2</sup>	Euro 195,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIADON LUGLI STURZO n. SNC Piano 3										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Med.58										
		cristallizzato e revolo validati										

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice:8780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 33										
INTESTATO												
1 [REDACTED] (1) Proprietà 1/1												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	26	3179	33				C/2	9	95 m <sup>2</sup>	Totale: 101 m <sup>2</sup>	Euro 176,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIADON LUGLI STURZO n. SNC Piano 3										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Med.58										
		cristallizzato e revolo validati										

Sia per il sub.32 che per il sub.33 viene indicata una categoria catastale di C/2<sup>100</sup> Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.

## Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

## Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Non sussiste una corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

## Regolarità urbanistico – edilizia

Sia per i sub.32 che sub.33, in relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate.*

<sup>100</sup> Elemento espunto consultando la Circolare del 14/03/1992 n. 5 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali



### 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

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

### Altre limitazioni d'uso

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

### Sub.32



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



### Sub.33



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

### 10.6 Unità immobiliare sub. 52

#### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il primo piano interrato dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma irregolare è estesa in superficie catastale 60 mq<sup>101</sup>. L'unità è stata autorizzata con destinazione d'uso di cantina.<sup>102</sup> Si precisa la presenza all'interno del locale anche di un servizio igienico dedicato. Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono. Come rilevabile dal regesto fotografico l'unità si presenta con porzioni di intonaco distaccate, ammaloramenti su parti del solaio di copertura e delle pareti perimetrali, con la presenza di diffusi fenomeni

<sup>101</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

<sup>102</sup> Vedasi C.E. 4/2002



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

umidiferi. L'unità immobiliare gode della presenza di una corte esclusiva che tuttavia non risulta fisicamente delimitata rispetto alla corte dell'unità immobiliare limitrofa.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>103</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 52
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni con strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata e serramenti in alluminio
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>104</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.

<sup>103</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>104</sup> Inclusi pezzi sanitari



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Nord con il sub. 53, a Sud con i sub. 56 e 58 mentre ad Est con i sub. 53

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice:B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 52										
INTESTATO												
1 [redacted] [redacted] (1) Proprietà 1/1												
Unità immobiliare dal 21/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	52			C/2	9	53 m <sup>2</sup>	Totale: 60 m <sup>2</sup>	Euro 98,54	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2016 Pratica n. PA0102359 in atti dal 21/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31778.1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano 51										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										
		classamento e rendita validati										

La categoria catastale C/2 si riferisce a : Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.

### Regolarità urbanistico – edilizia

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate.*

**Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

**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.

**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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

**Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

**Altre limitazioni d'uso**

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



Foto interna dei locali



Foto corte esclusiva

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



## 10.7 Unità immobiliare sub. 53

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il primo piano interrato dello stabile in esame.

L'unità immobiliare è di forma irregolare risulta estesa in superficie catastale 65 mq<sup>105</sup>. L'unità in parola è stata autorizzata con destinazione d'uso di cantina.<sup>106</sup> Si precisa la presenza all'interno del locale anche di un servizio igienico dedicato. Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono. Come rilevabile dal regesto fotografico compiegato alla presente, l'unità si presenta con porzioni di intonaco distaccate, ammaloramenti su parti del solaio di copertura e delle pareti perimetrali, con la presenza di fenomeni umidiferi. L'unità immobiliare gode della presenza di una corte esclusiva.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità e sullo stato d'avanzamento<sup>107</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 53
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata e serramenti in alluminio
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>108</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

<sup>105</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

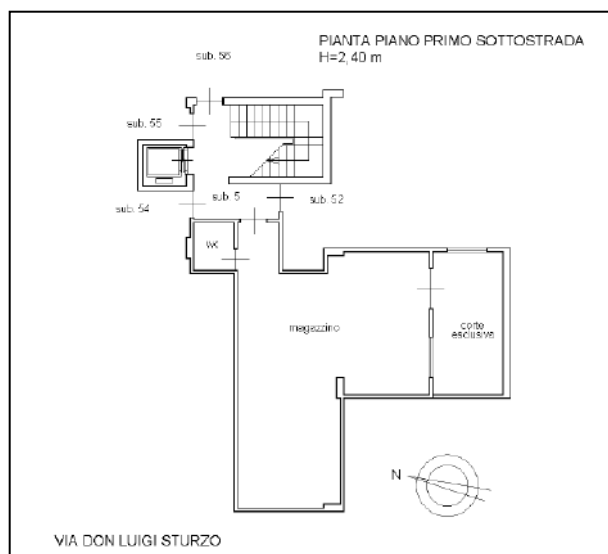
<sup>106</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>107</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>108</sup> Inclusi pezzi sanitari



A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Nord con la Via Don Luigi Sturzo, a Sud con il sub. 52 mentre ad Est con il sub. 54.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780) Provincia di PALERMO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 53										
<b>INTESTATO</b>												
1											(1) Proprietà 1/1	
Unità immobiliare dal 21/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	53			C/2	9	60 m <sup>2</sup>	Totale: 65 m <sup>2</sup>	Euro 111,55	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2016 Pratica n. PA0102358 in atti dal 21/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31786.1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										
		Mod.58										

La categoria catastale C/2 si riferisce a : *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.*

Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 464afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



### **Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

### **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**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate*.

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



Foto interna dei locali



Foto corte esclusiva

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



## 10.8 Unità immobiliare sub. 54

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il primo piano interrato dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma irregolare, è estesa in superficie catastale 82 mq<sup>109</sup>. L'unità in esame è stata autorizzata con destinazione d'uso di cantina.<sup>110</sup> Si precisa la presenza all'interno del locale anche di un servizio igienico dedicato. Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono. Come rilevabile dal regesto fotografico compiegato alla presente, l'unità in esame, si presenta con porzioni di intonaco distaccate, ammaloramenti su parti del solaio di copertura e delle pareti perimetrali, con la presenza di fenomeni umidiferi. L'unità immobiliare gode della presenza di una corte esclusiva.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>111</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 54
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni con strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata e serramenti in alluminio
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>112</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

<sup>109</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

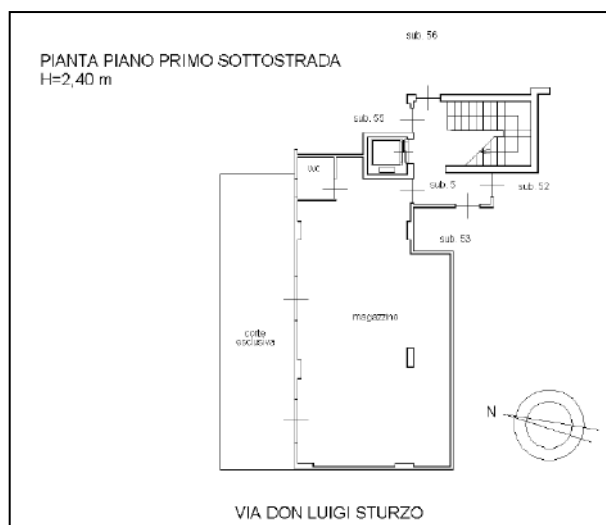
<sup>110</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>111</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>112</sup> Inclusi pezzi sanitari



A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Nord con terrapieno, a Sud con il sub. 55 mentre ad Ovest con il sub. 53.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 54										
INTESTATO												
i											(1) Proprietà 1/1	
Unità immobiliare dal 21/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	54			C/2	9	76 m <sup>2</sup>	Totale: 82 m <sup>2</sup>	Euro 141,30	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2016 Pratica n. PA0102351 in atti dal 21/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31779.1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC PIANO S1										
Notifica		Parita										
Annotazioni		classamento e rendite validati										
		Mod.58										

La categoria catastale C/2 si riferisce a : *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.*

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4644afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



### **Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

### **Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi**

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

### **Regolarità urbanistico – edilizia**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate.*

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

Attraversamento di tubazioni di proprietà di terzi soggetti.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



Foto corte esclusiva

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



## 10.9 Unità immobiliare sub. 55

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il primo piano interrato dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma irregolare è estesa in superficie catastale 77 mq<sup>113</sup>. L'unità in parola è stata autorizzata con destinazione d'uso di cantina.<sup>114</sup> Si precisa la presenza all'interno del locale anche di un servizio igienico dedicato. Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono. Come rilevabile dal regesto fotografico l'unità si presenta con ammaloramenti su parti di solai e pareti e presenza di fenomeni umidiferi. L'unità immobiliare gode della presenza di una corte esclusiva.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>115</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 55
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata e finestre in alluminio
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>116</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.

<sup>113</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

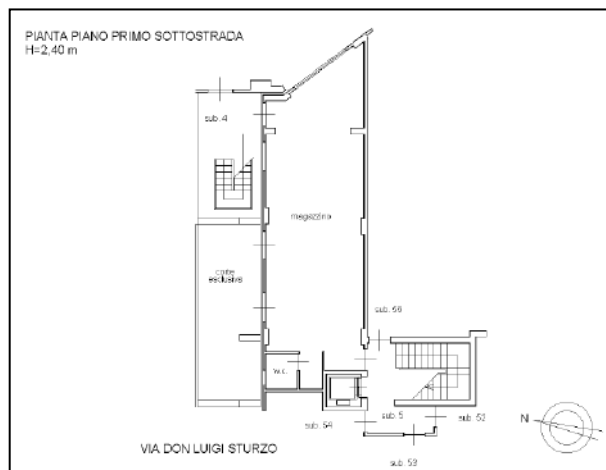
<sup>114</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>115</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>116</sup> Inclusi pezzi sanitari



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**



### Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al primo 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.54 e 56.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780) Provincia di PALERMO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 55										
INTESTATO												
1										(1) Proprietà 1/1		
Unità immobiliare dal 21/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	55			C/2	9	71 m <sup>2</sup>	Totale: 77 m <sup>2</sup>	Euro 132,01	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2016 Pratica n. PA0102352 in atti dal 21/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31790.1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano S1										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		classamento e rendita validi										

La categoria catastale C/2 si riferisce a : *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.*

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414 Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



### **Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

### **Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi**

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

### **Regolarità urbanistico – edilizia**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate*

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

Si dà atto che in adiacenza alla corte esclusiva di pertinenza dell'unità immobiliare è presente un locale coperto ove sono ubicati parte degli impianti di approvvigionamento idrico dell'intero stabile condominiale. Pertanto, di fatto, la suddetta unità è interessata da una servitù passiva, oltre che dall'attraversamento di tubazioni di proprietà di terzi soggetti.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Alcune riprese fotografiche dei luoghi.



**Foto interna dei locali**



**Foto interna dei locali**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis





**Foto esterna corte esclusiva**



**Foto esterna corte esclusiva con in fondo indicazione dell'area che ospita parte degli impianti  
condominiali descritti**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



## 10.10 Unità immobiliare sub. 56

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il primo piano interrato dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma irregolare è estesa in superficie catastale 90 mq<sup>117</sup>. L'unità *de quo* è stata autorizzata per una destinazione d'uso di cantina.<sup>118</sup> Si precisa la presenza all'interno del locale anche di un servizio igienico dedicato. Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono. Come rilevabile dal regesto fotografico l'unità si presenta con ammaloramenti su parti di solai e pareti e presenza di fenomeni umidiferi.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>119</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 56
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata e serramenti in alluminio
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>120</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.

<sup>117</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

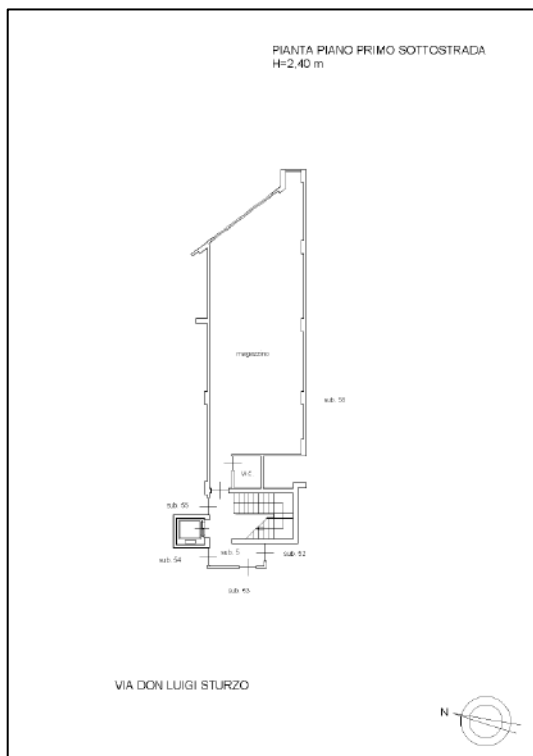
<sup>118</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>119</sup> **L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte**

<sup>120</sup> Inclusi pezzi sanitari



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Nord con il sub. 52, ad Est con il sub. 55 mentre ad Ovest con i sub. 52, 58 e 59.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice:B780) Provincia di PALERMO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 56										
INTESTATO												
1											(1) Proprietà 1/1	
Unità immobiliare dal 21/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	56			C/2	9	86 m <sup>2</sup>	Totale: 90 m <sup>2</sup>	Euro 159,89	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2016 Pratica n. PA0102356 in atti dal 21/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31784.1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano S1										
Note		Parita										
Annotazioni		Mod.58										
		classamento e rendita validati										

La categoria catastale C/2 si riferisce a : *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.*

Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 464afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



### **Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

### **Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi**

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

### **Regolarità urbanistico – edilizia**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate*

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



## 10.11 Unità immobiliare sub. 57

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il primo piano interrato dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma irregolare è estesa in superficie catastale 73 mq<sup>121</sup>. L'unità *de quo* è stata autorizzata per una destinazione d'uso di cantina.<sup>122</sup> Si precisa la presenza all'interno del locale anche di un servizio igienico dedicato. Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono. Come rilevabile dal regesto fotografico l'unità si presenta con ammaloramenti su parti di solai e pareti e presenza di fenomeni umidiferi. L'unità immobiliare gode della presenza di due corti esclusive.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>123</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 57
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata e serramenti in alluminio
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>124</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.

<sup>121</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

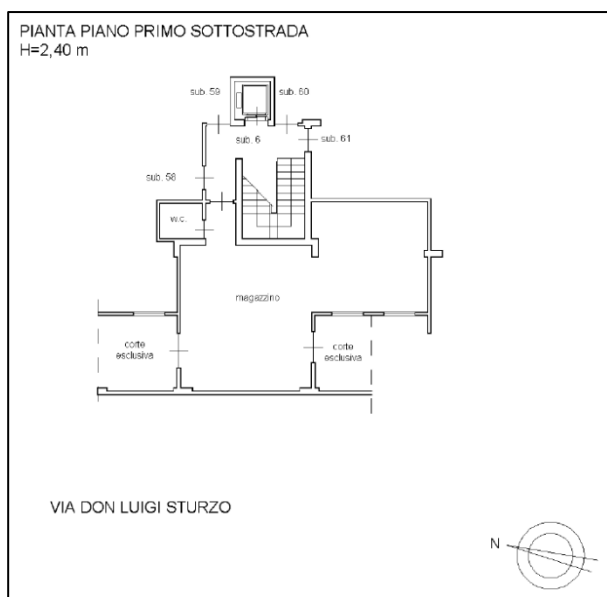
<sup>122</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>123</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>124</sup> Inclusi pezzi sanitari



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Sud con i sub. 58 , ad Ovest con il sub. 61 mentre ad Est con il sub. 52.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 57										
<b>INTESTATO</b>												
1											(1) Proprietà 1/1	
Unità immobiliare dal 21/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	57			C/2	9	68 m <sup>2</sup>	Totale: 78 m <sup>2</sup>	Euro 126,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2016 Pratica n. PA/0102333 in attu del 21/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31781.1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano S1										
Note								Partita		Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

La categoria catastale C/2 si riferisce a : *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.*

Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4b4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



### **Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

### **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**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate*.

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali sullo sfondo corte esclusiva

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4b4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



## 10.12 Unità immobiliare sub. 58

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il primo piano interrato dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma irregolare è estesa in superficie catastale 82 mq<sup>125</sup>. L'unità *de quo* è stata autorizzata per una destinazione d'uso di cantina.<sup>126</sup> Si precisa la presenza all'interno del locale anche di un servizio igienico dedicato. Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono. Come rilevabile dal registro fotografico l'unità si presenta con ammaloramenti su parti di solai e pareti e presenza di fenomeni umidiferi. L'unità immobiliare gode della presenza di una corte esclusiva non fisicamente separata con quella della unità immobiliare limitrofa.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>127</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 58
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata e serramenti in alluminio
Infissi interni	Assenti
Altro	Problemi di apertura porta di ingresso vedasi foto
IMPIANTI <sup>128</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

<sup>125</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

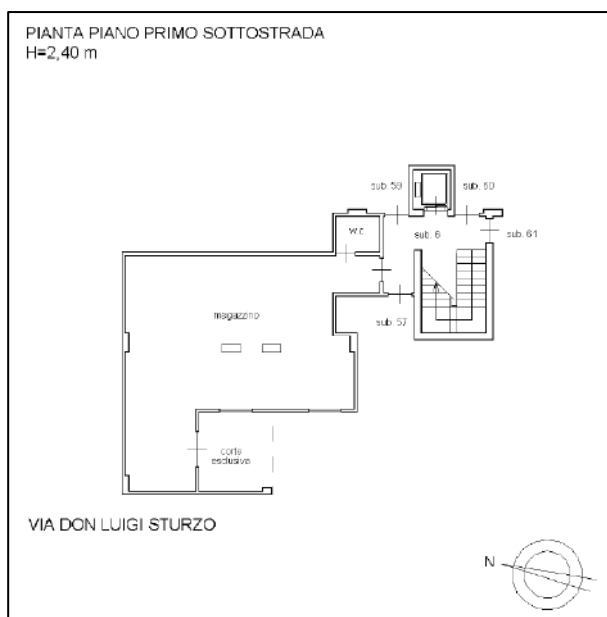
<sup>126</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>127</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>128</sup> Inclusi pezzi sanitari



A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Sud con il sub. 59, a Est con il sub. 56 mentre a Nord con il sub. 57.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 58										
INTESTATO												
1											(1) Proprietà 1/1	
Unità immobiliare dal 21/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	58			C/2	9	75 m <sup>2</sup>	Totale: 82 m <sup>2</sup>	Euro 139,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2016 Pratica n. PA0102357 in atti dal 21/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31785 1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano S1										
Modifica		Partita						Mod.59				
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

La categoria catastale C/2 si riferisce a : *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.*

Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4b4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414

### **Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

### **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**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate*.

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

Porta di ingresso è rasente trave di collegamento, come di seguito illustrato.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



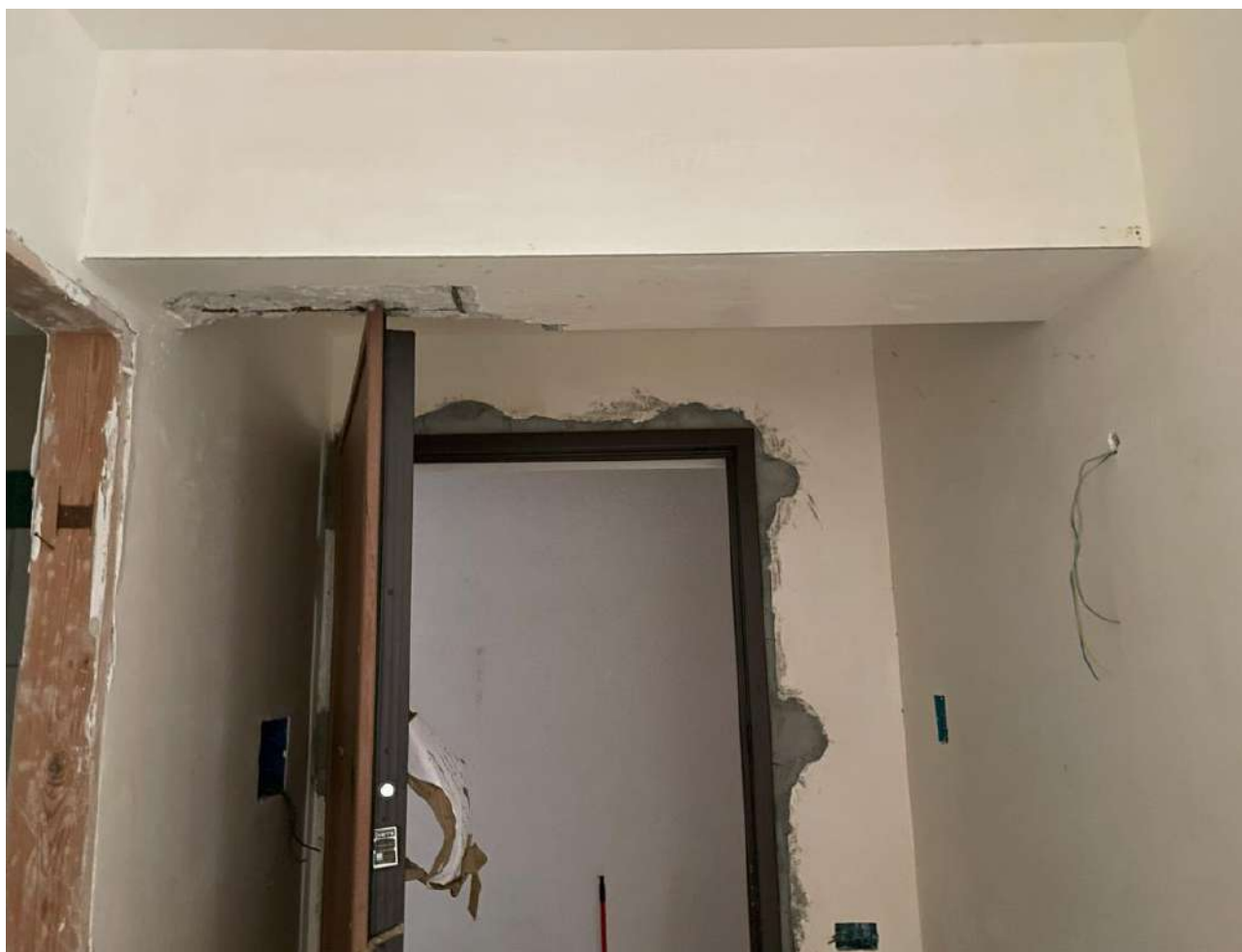


Foto interna dei locali dove si rileva che la porta di ingresso è rasente la trave di collegamento in cemento armato

### 10.13 Unità immobiliare sub. 59

#### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il primo piano interrato dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma irregolare è estesa in superficie catastale 78 mq<sup>129</sup>. L'unità *de quo* è stata autorizzata per una destinazione d'uso di cantina.<sup>130</sup> Si precisa la presenza all'interno del locale anche di un servizio igienico dedicato. Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono. Come rilevabile dal registro fotografico l'unità si presenta con ammaloramenti su parti di solai e pareti e presenza di fenomeni umidiferi.

<sup>129</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

<sup>130</sup> Vedasi C.E. 4/2002

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4b4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>131</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 59
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata e serramenti in alluminio
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>132</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.

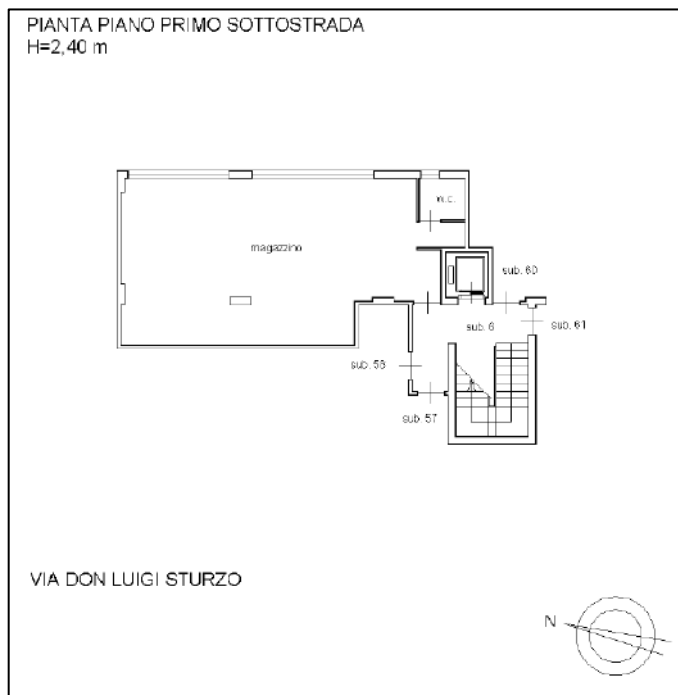
<sup>131</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>132</sup> Inclusi pezzi sanitari

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Nord con il sub. 57, a Est con il sub. 58 mentre ad Ovest con il sub. 60.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 59										
INTESTATO												
1 [redacted] (1) Proprieta' 1/1												
Unità immobiliare dal 29/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	59			C/2	9	70 m <sup>2</sup>	Totale: 78 m <sup>2</sup>	Euro 130,15	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/04/2016 Pratica n. PA0108216 in atti del 29/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32917.1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano S1										
Notifica						Partita		Med.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 701/94)										

La categoria catastale C/2 si riferisce a : *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.*

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 464afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



### **Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilità degli Organi della procedura.

### **Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi**

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

### **Regolarità urbanistico – edilizia**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate*.

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



## 10.14 Unità immobiliare sub. 60

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano cantinato, catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il primo piano interrato dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma irregolare è estesa in superficie catastale 62 mq<sup>133</sup>. L'unità *de quo* è stata autorizzata per una destinazione d'uso di cantina.<sup>134</sup> Si precisa la presenza all'interno del locale anche di un servizio igienico dedicato. Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare si presenta in uno stato di abbandono. Come rilevabile dal regesto fotografico l'unità si presenta con ammaloramenti su parti di solai e pareti e presenza di fenomeni umidiferi. L'unità immobiliare gode della presenza di una corte esclusiva fisicamente separata da quella dell'unità immobiliare limitrofa.

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>135</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO A"	
Comune:	<i>Comune di Carini (PA)</i>
Riferimenti Catastali	<i>foglio 26, particella 3179, sub. 60</i>
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Porta d'ingresso blindata e serramenti in alluminio
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>136</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

<sup>133</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

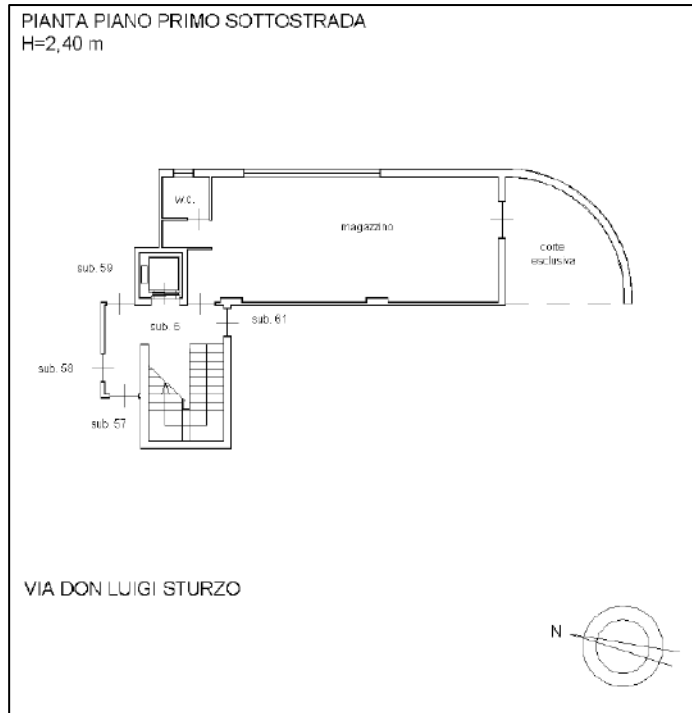
<sup>134</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>135</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>136</sup> Inclusi pezzi sanitari



A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.



### Ubicazione

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

### Confini

L'unità confina a Nord con il sub. 61, ad Est con il sub. 59 mentre ad Ovest con rampa di accesso al sub. 44.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice:B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 60										
INTESTATO												
1												
(1) Proprieta' 1/1												
Unita immobiliare dal 21/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	60			C/2	9	53 m <sup>2</sup>	Totale: 62 m <sup>2</sup>	Euro 98,54	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2016 Pratica n. PA0102355 in atti dal 21/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31783.1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										
		Mod.58										

La categoria catastale C/2 si riferisce a : *Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unita immobiliare abitativa.*

### Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unita immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata di materiale di vario genere e nella disponibilita degli Organi della procedura.

### 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

In relazione alla legittimita edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticita rilevate.*

### Verifiche sulla propriet

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 propriet del compendio immobiliare.

### Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

Non sussiste il caso.

**Altre limitazioni d'uso**

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.



**Foto interna dei locali**



**Foto interna dei locali**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714





**Foto esterna particolare corte esclusiva**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



### **Edificio denominato “B”**

A seguire si procede ad una descrizione analitica delle unità immobiliari afferenti all’edificio denominato “B” con accesso carrabile dalla via Don Luigi Sturzo. Si precisa che, come rappresentato di seguito, le unità immobiliari sono sprovviste di scale interne di collegamento. Pertanto, occorre<sup>137</sup> adottare adeguati presidi per consentire l’accesso in sicurezza alle unità immobiliari di seguito illustrate. Si precisa inoltre che nelle falde di copertura dello stabile sono presenti delle finestre a tetto.

A seguire estratto dell’elaborato planimetrico afferente alle unità in esame allibrate in catasto come segue.

#### **a) Piano primo sottostrada e piano terra<sup>138</sup>**

- Unità immobiliare foglio 26, p.la 3179, subb. 10-11

#### **b) Piano primo e secondo<sup>139</sup>**

- Unità immobiliare foglio 26, p.la 3179, sub. 51

---

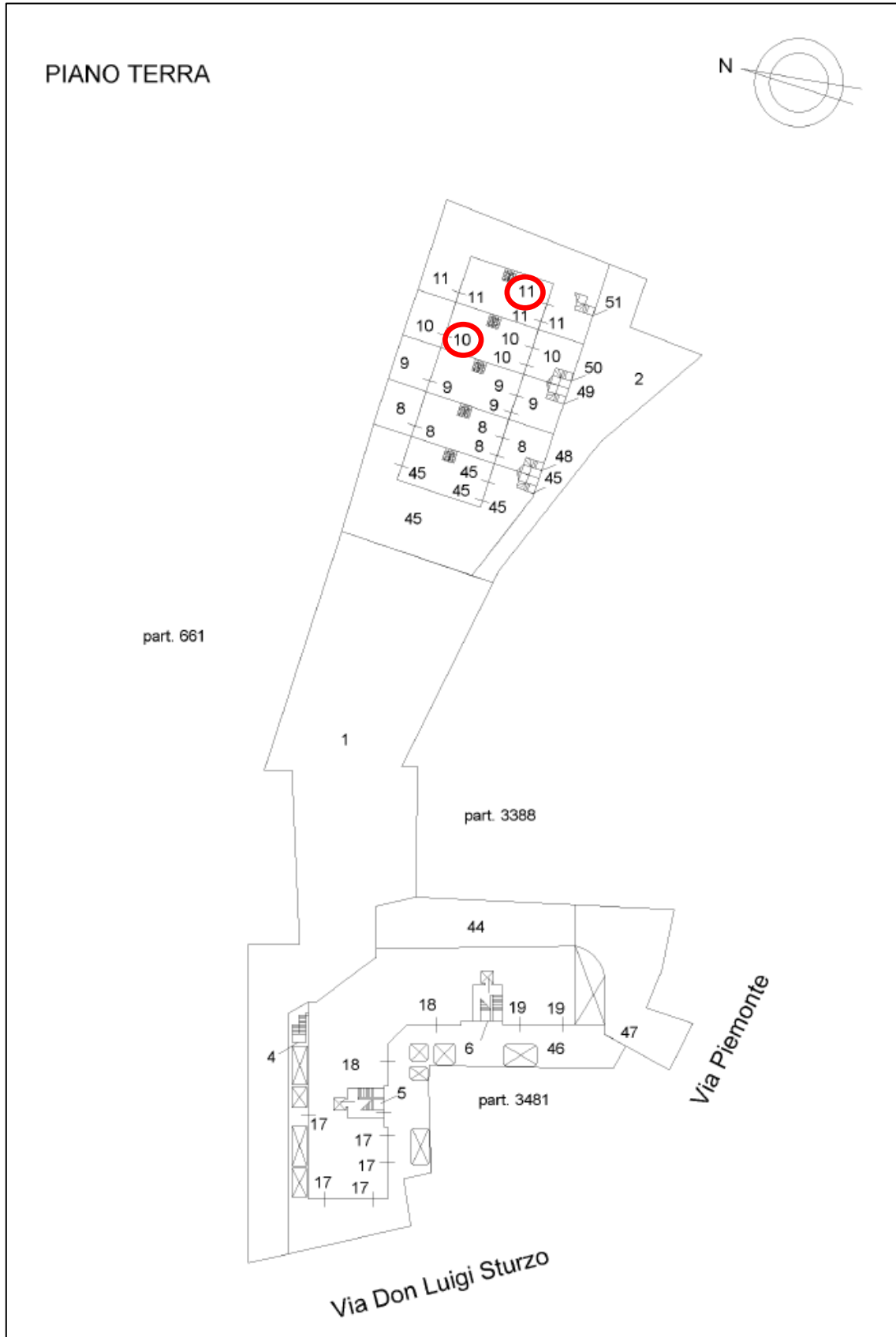
<sup>137</sup> Anche in occasione delle future visite

<sup>138</sup> Come da indicazione catastale

<sup>139</sup> ibidem



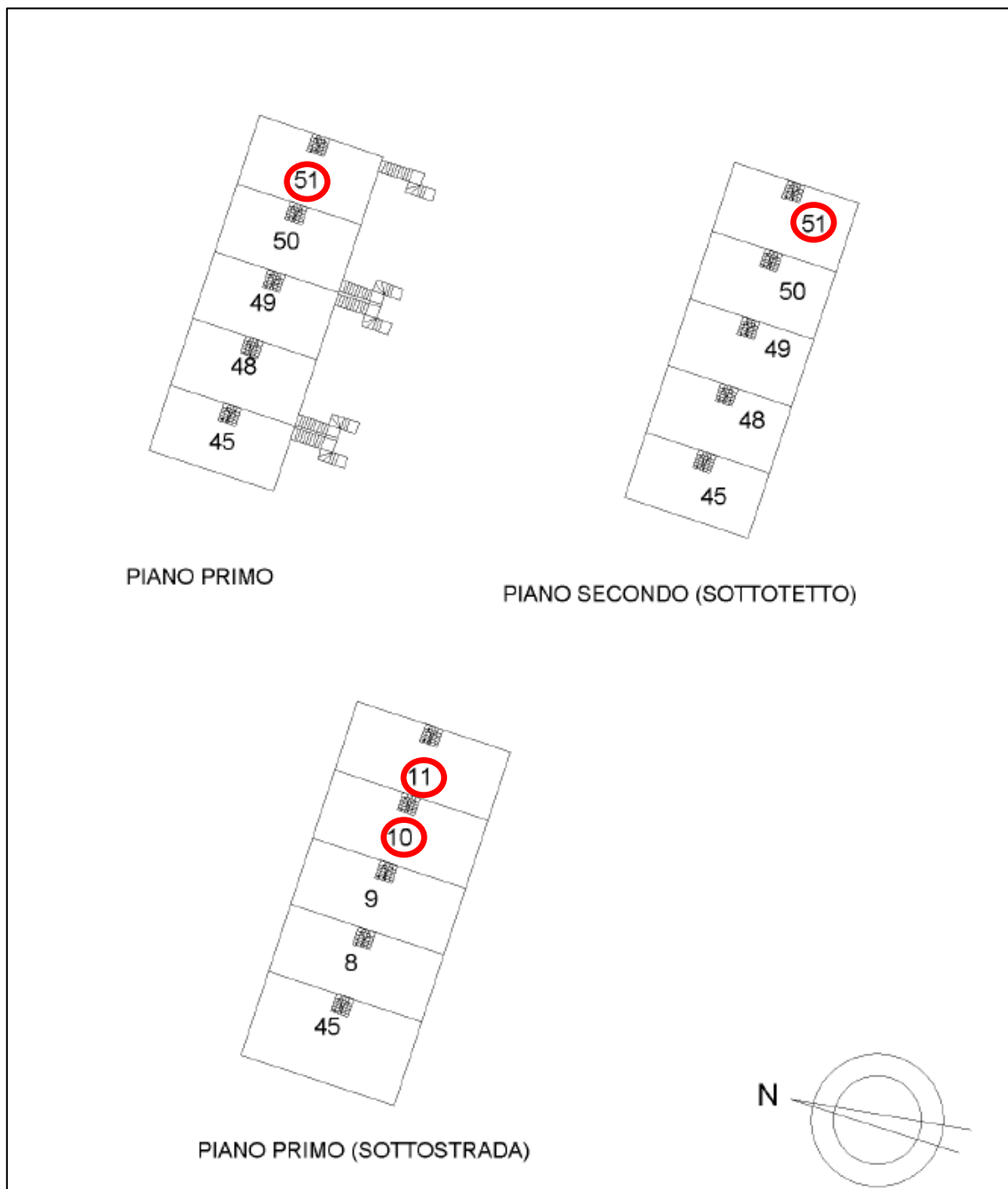
Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1



Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714





### 10.15 Unità immobiliare sub. 10

#### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano terra e piano cantinato (catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il piano interrato dello stabile in esame).

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

L'unità immobiliare, di forma rettangolare è estesa in superficie catastale 170 mq. L'unità *de quo* è stata autorizzata per una destinazione d'uso di civile abitazione<sup>140</sup> per i locali fuori terra e destinazione d'uso di magazzino per il piano interrato. Allo stato si presenta in uno stato di abbandono/al rustico<sup>141</sup>. Come rilevabile dal regesto fotografico l'unità si presenta con ammaloramenti su parti di solai e pareti e presenza di fenomeni umidiferi. L'unità immobiliare gode della presenza di una corte esclusiva al piano interrato. Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>142</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO B"	
Comune:	<i>Comune di Carini (PA)</i>
Riferimenti Catastali	<i>foglio 26, particella 3179, sub. 10 <b>piano S1</b></i>
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Assenti
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>143</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO B"	
Comune:	<i>Comune di Carini (PA)</i>
Riferimenti Catastali	<i>foglio 26, particella 3179, sub. 10 <b>piano T</b></i>
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Assenti
Infissi interni	Assenti
Altro	/

<sup>140</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>141</sup> Tra le opere non concluse si segnala che l'unità immobiliare è sprovvista di scala interna di collegamento

<sup>142</sup> **L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte**

<sup>143</sup> Inclusi pezzi sanitari

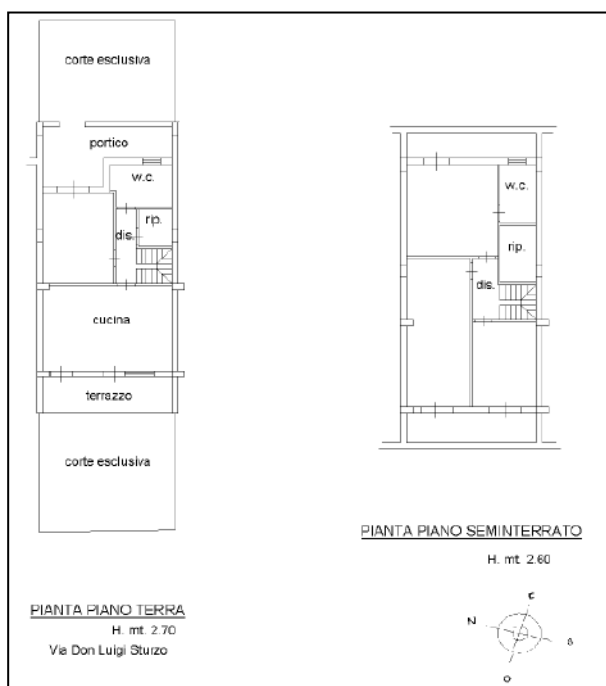
Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

LOCALIZZAZIONE “ EDIFICIO B”	
IMPIANTI <sup>144</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.<sup>145</sup>



### Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano cantinato ed al piano terra, del corpo B.

### Confini

L'unità confina a Nord con il sub. 9, a Sud con il sub. 11 mentre ad Ovest con il sub. 10.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

<sup>144</sup> Inclusi pezzi sanitari

<sup>145</sup> Diforme dallo stato dei luoghi

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice:B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 10										
<b>INTESTATO</b>												
1		(1) Proprieta' 1/1										
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	10			A/2	6	8,5 vani	Totale: 170 m <sup>2</sup> Totale: esito area scoperta** : 156 m <sup>2</sup>	Euro 636,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano I-SI				Partita		Mod.58				
Notaica												
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

In visura è indicata una categoria di *A/2 Abitazione di tipo civile*.

### Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte occupata da cose, e nella disponibilità degli Organi della procedura.

### Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

*Piano cantinato* : Non sussiste una corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

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

### Regolarità urbanistico – edilizia

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate*.

### 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

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Non sussiste il caso.

### Altre limitazioni d'uso

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

## 10.16 Unità immobiliare sub. 11

### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano terra e piano cantinato (catastalmente indicata "primo sottostrada" di fatto il piano interrato dello stabile in esame).

L'unità immobiliare, di forma rettangolare è estesa in superficie catastale 200 mq<sup>146</sup>. L'unità *de quo* è stata autorizzata per una destinazione d'uso di civile abitazione<sup>147</sup> per i locali fuori terra e destinazione d'uso di magazzino per il piano interrato. Allo stato si presenta in uno stato di abbandono/al rustico<sup>148</sup>. Come rilevabile dal regesto fotografico l'unità si presenta con ammaloramenti su parti di solai e pareti e presenza di fenomeni umidiferi. L'unità immobiliare gode della presenza di una corte esclusiva. Di seguito si

<sup>146</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

<sup>147</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>148</sup> Tra le opere non concluse si segnala che l'unità immobiliare è sprovvista di scala interna di collegamento



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>149</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO B"	
Comune:	<i>Comune di Carini (PA)</i>
Riferimenti Catastali	<i>foglio 26, particella 3179, sub. 11 piano S1</i>
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Assenti
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>150</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO B"	
Comune:	<i>Comune di Carini (PA)</i>
Riferimenti Catastali	<i>foglio 26, particella 3179, sub. 11 piano T</i>
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Assenti
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>151</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

<sup>149</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

<sup>150</sup> Inclusi pezzi sanitari

<sup>151</sup> Inclusi pezzi sanitari

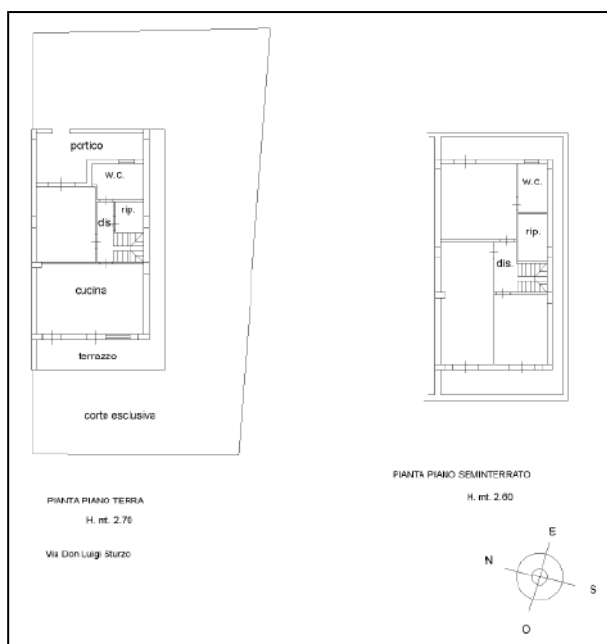
Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.



### Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano cantinato ed al piano terra, del corpo B.

### Confini

L'unità confina a Nord con il sub. 10, mentre ad Est, Sud ed Ovest con il sub. 11.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice:B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 11										
INTESTATO												
1												
(1) Proprietà 1/1												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	3179	11			A/2	6	8,5 vani	Totale: 200 m <sup>2</sup> Totale: edifici aree scoperte <sup>02</sup> : 173 m <sup>2</sup>	EURO 636,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n SNC Piano T-S1										
Nordica		Partita										
Altre azioni		Med.59										
		-classamento e rendita validati										

In visura è indicata una categoria di *A/2 Abitazione di tipo civile*.

### Stato di possesso

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte da cose, e nella disponibilità degli Organi della procedura.

Giudice Delegato: [Redacted]  
Curatore Fallimentare: [Redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



### **Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi**

*Piano cantinato* : Non sussiste una corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

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

### **Regolarità urbanistico – edilizia**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate*.

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Altre limitazioni d'uso**

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis





Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

### 10.17 Unità immobiliare sub. 51

#### Descrizione dei luoghi

Trattasi dell'unità di piano primo e piano secondo (sottotetto) dello stabile in esame.

L'unità immobiliare, di forma rettangolare è estesa in superficie catastale 100 mq <sup>152</sup>.

L'unità di piano primo è stata autorizzata per una destinazione d'uso di civile abitazione <sup>153</sup> mentre non appare rappresentata né la presenza né la destinazione d'uso dell'unità di piano secondo (sottotetto). <sup>154</sup>

Si aggiunga che le unità in parola alla data degli accessi si presentano in uno stato di abbandono/al rustico<sup>155</sup>. Come rilevabile dal registro fotografico l'unità si presenta con porzioni di intonaco distaccate, ammaloramenti su parti di solai e pareti e soffitto.

<sup>152</sup> Dato espunto dalla visura catastale offerta in atti

<sup>153</sup> Vedasi C.E. 4/2002

<sup>154</sup> Come illustrato l'ulteriore elevazione non appare indicata tra quanto legittimato nella Concessione Edilizia 04/2002

<sup>155</sup> Tra le opere non concluse si segnala che l'unità immobiliare è sprovvista di scala interna di collegamento



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile e sullo stato d'avanzamento<sup>156</sup> dell'unità immobiliare.

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO B"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 51 <b>piano primo</b>
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Piastrelle in gres
Infissi esterni	Assenti
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>157</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

LOCALIZZAZIONE " EDIFICIO B"	
Comune:	Comune di Carini (PA)
Riferimenti Catastali	foglio 26, particella 3179, sub. 51 <b>piano secondo (sottotetto)</b>
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco per esterni strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco per interni
Pavimento	Assente
Infissi esterni	Assenti
Infissi interni	Assenti
Altro	/
IMPIANTI <sup>158</sup>	
Elettrico	Parzialmente presente
Idrico	Parzialmente presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Tipologia	Cemento armato
STATO GENERALE	
	Scarso

<sup>156</sup> L'unità immobiliare non risulta completa in ogni sua parte come rilevabile dalla scheda di sintesi e dalle riprese fotografiche offerte

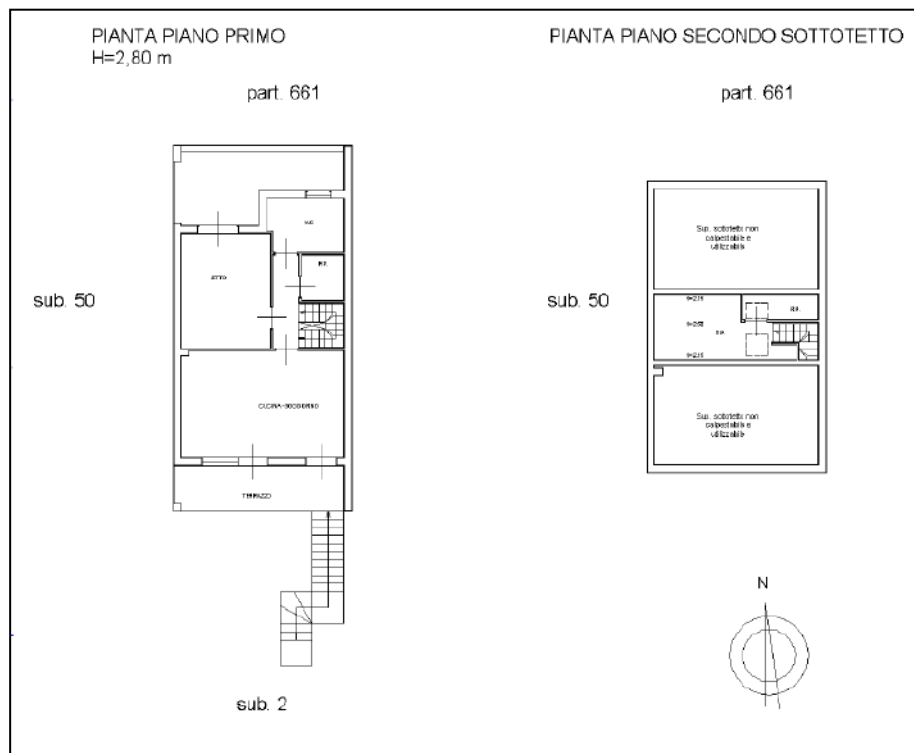
<sup>157</sup> Inclusi pezzi sanitari

<sup>158</sup> Inclusi pezzi sanitari

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



A seguire estratto della planimetria catastale versata in atti.



### Ubicazione

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo e piano secondo (sottotetto) del corpo B.

### Confini

L'unità confina a Nord con il sub. 50 mentre ad Est, Ovest e Sud con il sub. 11.

### Dati catastali

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

Dati della richiesta		Comune di CARINI (Codice: B780)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 26 Particella: 3179 Sub.: 51										
<b>INTESTATO</b>												
1			(1) Proprietà 1/1									
Unità immobiliare dal 29/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1	Sezione Urbana	Foglio 26	Particella 3179	Sub 51	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 6	Consistenze 4,5 vani	Superficie Catastale Totale: 100 m <sup>2</sup> Totale: edite aree scoperte**): 93 m <sup>2</sup>	Rendita Euro 336,99	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/04/2016 Pratica n. PA0108216 in atti dal 29/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32917.1/2016)
Indirizzo		VIA DON LUIGI STURZO n. SNC Piano 1-2				Partita		Med. 58				
Nordica												
Annotazioni		-classamento e rendita con riferimento entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 464afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



In visura è indicata una categoria di *A/2 Abitazione di tipo civile*.

### **Stato di possesso**

In occasione dell'accesso è emerso che l'unità immobiliare in parola risulta libera da persone, in parte da cose, e nella disponibilità degli Organi della procedura.

### **Rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi**

*Piano primo*: Non sussiste una corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

*Piano secondo (sottotetto)* :Non sussiste una corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso, anche con riguardo all'altezza.

### **Regolarità urbanistico – edilizia**

In relazione alla legittimità edilizio urbanistico si rimanda al *paragrafo 6 iter autorizzativo del compendio immobiliare attratto all'attivo della liquidazione e criticità rilevate*.

### **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**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile offerta in atti.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



### Altre limitazioni d'uso

N.d.c.

Alcune riprese fotografiche dei luoghi.



Foto interna dei locali



Foto interna dei locali

## 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 provincia di Palermo, e segnatamente in Via Don Luigi Sturzo snc.

Nello specifico di seguito viene definito il compendio immobiliare in esame:

- a. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 10;
- b. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 11;
- c. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 21;

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



**Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1**

- d. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 30;
- e. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 31;
- f. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 32;
- g. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 33;
- h. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 44;
- i. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 51;
- j. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 52;
- k. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 53;
- l. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 54;
- m. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 55;
- n. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 56;
- o. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 57;
- p. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 58;
- q. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 59;
- r. Unità immobiliare sita in Carini, in Via Don Luigi Sturzo snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Carini al foglio 26, p.lla 3179, sub. 60.

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



### 11.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Il metodo di stima utilizzato è il procedimento a parametro fisico, il quale, partendo dalla determinazione del valore di mercato medio al metro quadro di un immobile con caratteristiche ed ubicazione analoga e/o assimilabile<sup>159</sup> 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 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 è stato moltiplicato alla superficie commerciale definita ottenendo il più probabile valore di mercato del bene.

La superficie commerciale<sup>160</sup> viene determinata in:

---

<sup>159</sup> Anche attraverso la omogeneizzazione della superficie

<sup>160</sup> Esaminato sia il DPR 138/1998 smi che il M.O.S.I.(manuale operativo stime immobiliari) edito dall'Agenzia dell'Entrate, non trovandosi comparabili per stenditoio e cantina si è proceduto con l'applicazione di coefficienti per omogeneizzare la superficie commerciale rispetto quella per civile abitazione.



## EDIFICIO A

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA <sup>161</sup>	SUP. COMMERCIALE <sup>162</sup> mq
26	3179	21	CIVILE ABITAZIONE	55
26	3179	30	STENDITOIO COPERTO	28
26	3179	31	STENDITOIO COPERTO	23
26	3179	32	STENDITOIO COPERTO	50
26	3179	33	STENDITOIO COPERTO	
26	3179	44	MAGAZZINO	1340
26	3179	52	CANTINA	15
26	3179	53	CANTINA	16
26	3179	54	CANTINA	21
26	3179	55	CANTINA	19
26	3179	56	CANTINA	23
26	3179	57	CANTINA	18
26	3179	58	CANTINA	21
26	3179	59	CANTINA	20
26	3179	60	CANTINA	16

<sup>161</sup> Sulla scorta della C.E. 4/2002

<sup>162</sup> Omogeneizzata sulla scorta dei coefficienti indicati nel M.O.S.I. e nel DPR 138/98

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 464afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



## EDIFICIO B

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA	SUP. COMMERCIALE mq
26	3179	10	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	103 <sup>163</sup>
26	3179	11	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	108 <sup>164</sup>
26	3179	51	CIVILE ABITAZIONE <sup>165</sup> SOLO PIANO PRIMO	109

### Applicazione coefficienti correttivi

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:

#### Coefficiente globale (Cg)

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-

<sup>163</sup> Trattandosi di unità immobiliare costituita da due unità distinte (piano terra e piano cantinato, che nelle previsioni progettuali saranno collegate tra loro) si è definita la superficie quale somma tra il 100% della superficie commerciale di piano terra (civile abitazione) ed il 50% della superficie commerciale di piano cantinato (considerato come pertinenza direttamente comunicante con i vani principali e/o accessori a servizio diretto di quelli principali (Fonte M.O.S.I. edito Agenzia del Territorio

<sup>164</sup> Trattandosi di unità immobiliare costituita da due unità distinte (piano terra e piano cantinato, che nelle previsioni progettuali saranno collegate tra loro) si è definita la superficie quale somma tra il 100% della superficie commerciale di piano terra (civile abitazione) ed il 50% della superficie commerciale di piano cantinato (considerato come pertinenza direttamente comunicante con i vani principali e/o accessori a servizio diretto di quelli principali (Fonte M.O.S.I. edito Agenzia del Territorio

<sup>165</sup> Limitatamente al piano primo, considerato al 100% della superficie commerciale, mentre per il piano superiore sottotetto, come riferito non presente nel Titolo Concessorio di cui alla C.E. 04/2002 si considera il 50% della superficie al fine di omogeneizzarlo al piano sottostante

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

<b>età e qualità</b>	<b>stato ottimo</b>	<b>stato buono</b>	<b>stato mediocre</b>	<b>stato pessimo</b>
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<b>Recentissimo</b>				
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	-	-	-	-
<b>10-20 anni</b>				
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	-	-	-	-
<b>21-40 anni</b>				
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	-	-	-	-
<b>41-60 anni</b>				
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	-	-	-	-
<b>Oltre 60 anni</b>				
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

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714

### APPLICAZIONE COEFFICIENTE GLOBALE EDIFICIO A

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA	COEFFICIENTE GLOBALE Cg
26	3179	21	CIVILE ABITAZIONE	0,80
26	3179	30	STENDITOIO COPERTO	0,70
26	3179	31	STENDITOIO COPERTO	0,80
26	3179	32	STENDITOIO COPERTO	0,70
26	3179	33	STENDITOIO COPERTO	
26	3179	44	MAGAZZINO	0,70
26	3179	52	CANTINA	0,70
26	3179	53	CANTINA	0,70
26	3179	54	CANTINA	0,70
26	3179	55	CANTINA	0,70
26	3179	56	CANTINA	0,70
26	3179	57	CANTINA	0,70
26	3179	58	CANTINA	0,70
26	3179	59	CANTINA	0,70
26	3179	60	CANTINA	0,70

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 464afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



### APPLICAZIONE COEFFICIENTE GLOBALE EDIFICIO B

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA	COEFFICIENTE GLOBALE Cg
26	3179	10	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	0,70
26	3179	11	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	0,70
26	3179	51	CIVILE ABITAZIONE SOLO PIANO PRIMO	0,70

### Coefficiente di differenziazione globale

Il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, è di seguito così determinato:

### DEFINIZIONE CDG - EDIFICIO A

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA	Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG
26	3179	21	CIVILE ABITAZIONE	0,80
26	3179	30	STENDITOIO COPERTO	0,70
26	3179	31	STENDITOIO COPERTO	0,80
26	3179	32	STENDITOIO COPERTO	0,70
26	3179	33	STENDITOIO COPERTO	
26	3179	44	MAGAZZINO	0,70
26	3179	52	CANTINA	0,70
26	3179	53	CANTINA	0,70
26	3179	54	CANTINA	0,70
26	3179	55	CANTINA	0,70

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA	Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG
26	3179	56	CANTINA	0,70
26	3179	57	CANTINA	0,70
26	3179	58	CANTINA	0,70
26	3179	59	CANTINA	0,70
26	3179	60	CANTINA	0,70

**DEFINIZIONE CDG - EDIFICIO B**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA	Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG
26	3179	10	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	0,70
26	3179	11	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	0,70
26	3179	51	CIVILE ABITAZIONE SOLO PIANO PRIMO	0,70

- Il valore medio per metro quadro di una abitazione civile nuovo 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 1.064 euro/m<sup>2</sup> in c.t.
- Il valore medio per metro quadro di un magazzino 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 432 euro/m<sup>2</sup> in c.t.

Si precisa che, per quanto riguarda le unità immobiliari con destinazione d'uso autorizzata di stenditoio coperto o cantine si è considerato, ad avviso di questo consulente e con approccio conservativo, una determinazione di superficie omogeneizzata che con l'ausilio di idonei

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

coefficienti<sup>166</sup> rispetto la superficie complessiva ha consentito un utilizzo di comparabili per civile abitazione. Moltiplicando a questi valori il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato e l'estensione dell'immobile si otterrà il più probabile valore di mercato.

**PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO EDIFICIO A**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA <sup>167</sup>	SUP. COMMERCIALE <sup>168</sup>	QUOTAZIONE NOMISMA	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE CDG	PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO V
26	3179	21	CIVILE ABITAZIONE	55	1.064 €	0,80	46.816,00 €
26	3179	30	STENDITOIO COPERTO	28	1.064 €	0,70	21.040,60 €
26	3179	31	STENDITOIO COPERTO	23	1.064 €	0,80	19.790,40 €
26	3179	32	STENDITOIO COPERTO	50	1.064 €	0,70	37.426,20 €
26	3179	33	STENDITOIO COPERTO				
26	3179	44	MAGAZZINO	1340	432 €	0,70	405.216,00 €
26	3179	52	CANTINA	15	1.064 €	0,70	11.172,00 €
26	3179	53	CANTINA	16	1.064 €	0,70	12.103,00 €
26	3179	54	CANTINA	21	1.064 €	0,70	15.268,40 €
26	3179	55	CANTINA	19	1.064 €	0,70	14.337,40 €
26	3179	56	CANTINA	23	1.064 €	0,70	16.758,00 €
26	3179	57	CANTINA	18	1.064 €	0,70	13.592,60 €
26	3179	58	CANTINA	21	1.064 €	0,70	15.268,40 €
26	3179	59	CANTINA	20	1.064 €	0,70	14.523,60 €
26	3179	60	CANTINA	16	1.064 €	0,70	11.544,40 €

<sup>166</sup> 25% locali non comunicanti e 50% locali comunicanti

<sup>167</sup> C.E. 4/2002

<sup>168</sup> Superficie omogeneizzata

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA GT Serial#: 4044ard13e0a9e2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA GT Serial#: 5e61cf615b671414

**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO EDIFICIO B**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA	SUP. COMMERCIALE	QUOTAZIONE NOMISMA	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE CDG	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO V
26	3179	10	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	103	1.064 €	0,70	76.714,40 €
26	3179	11	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	108	1.064 €	0,70	80.438,40 €
26	3179	51	CIVILE ABITAZIONE	109	1.064 €	0,70	114.699,20 €

Totale unità immobiliari (edificio A – edificio B) = 926.709 euro

A seguire fonte Nomisma compulsata.

*Nomisma*

---

## Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Carini  
Zona selezionata: -  
Microzona selezionata: -  
Tipologia selezionata: Abitazioni civili  
Stato di manutenzione selezionato: Nuovo

Minimo	Medio	Massimo
884.61	1064.27	1243.92

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2024

---

Giudice Delegato: [redacted]  
Curatore Fallimentare: [redacted]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b671414



*Nemisma*

## Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Carini

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Magazzini

Stato di manutenzione selezionato: -

Minimo	Medio	Massimo
339.63	432.41	525.20

*I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2024*

## 12. CONCLUSIONI

In ragione della indagine di mercato e degli elementi offerti, sulla scorta delle condizioni illustrate, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare complessivo attratto all'attivo, ascende a euro 926.709<sup>169</sup>, iva esclusa . A seguire tabella sinottica totale dei valori stimati distinti per singolo lotto di vendita proposto.

	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA NELLA C.E. 4/2002	VALORE DI MERCATO STIMATO
<b>LOTTO 1</b>	26	3179	21	CIVILE ABITAZIONE	46.816,00 €
<b>LOTTO 2</b>	26	3179	30	STENDITOIO COPERTO	21.040,60 €
<b>LOTTO 3</b>	26	3179	31	STENDITOIO COPERTO	19.790,40 €
<b>LOTTO 4</b>	26	3179	32	STENDITOIO COPERTO	37.426,20 €

<sup>169</sup> Di cui 654.857 euro (edificio A) e 279.852 (edificio B).

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis



Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Carini C.da Agliastrilli -PARTE 1

	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA NELLA C.E. 4/2002	VALORE DI MERCATO STIMATO
<b>LOTTO 5</b>	26	3179	33	STENDITOIO COPERTO	
<b>LOTTO 6</b>	26	3179	44	MAGAZZINO	405.216,00 €
<b>LOTTO 7</b>	26	3179	52	CANTINA	11.172,00 €
<b>LOTTO 8</b>	26	3179	53	CANTINA	12.103,00 €
<b>LOTTO 9</b>	26	3179	54	CANTINA	15.268,40 €
<b>LOTTO 10</b>	26	3179	55	CANTINA	14.337,40 €
<b>LOTTO 11</b>	26	3179	56	CANTINA	16.758,00 €
<b>LOTTO 12</b>	26	3179	57	CANTINA	13.592,60 €
<b>LOTTO 13</b>	26	3179	58	CANTINA	15.268,40 €
<b>LOTTO 14</b>	26	3179	59	CANTINA	14.523,60 €
<b>LOTTO 15</b>	26	3179	60	CANTINA	11.544,40 €
<b>LOTTO 16</b>	26	3179	10	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	76.714,40 €
<b>LOTTO 17</b>	26	3179	11	CIVILE ABITAZIONE (FUORI TERRA) MAGAZZINO (CANTINATI)	80.438,40 €
<b>LOTTO 18</b>	26	3179	51	CIVILE ABITAZIONE	114.699,20 €

Le criticità e le plurime specificità esplicitate nel corpo di questa relazione e nei relativi allegati, cui si rimanda espressamente, dovranno prevedere delle modalità da definirsi anche per le attività di legittimazione urbanistico-edilizio e catastale i cui esiti non sono definibili in questa perizia e per i quali occorreranno sostenere ulteriori spese certamente rilevanti ad oggi non definibili<sup>170</sup>.

<sup>170</sup> A mero titolo di esempio: oneri concessori, onorari professionali, eventuali costi di demolizione e rimessione in pristino, etc.,

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ALESSIO MELIS Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 5e61cf615b6714



La presente relazione si compone di numero 162 pagine oltre allegati, ringraziando per la fiducia accordata si rimane disponibile per i chiarimenti e/o le integrazioni del caso.

Palermo, 17.04.2025

Il Perito stimatore

**Ing. Alessio Melis**



#### ALLEGATI

- 1- Nomina
- 2- Verbali di sopralluogo
- 3- Regesto fotografico
- 4- Documentazione Catastale (planimetrie, visure, Elab. Plan. Estratto di mappa)
- 5- Documentazione offerta dal Comune di Carini
- 6- Relazione Notarile
- 7- Documentazione offerta dagli Organi della Procedura;
- 8- Esiti Archivio Notarile di Palermo
- 9- Indagini di mercato

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: [REDACTED]  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

