TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n. 7/2019

Fallimento:

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Debernardi

Curatore: Avv. Giovanni Maggialetti

Perito: Ing. Vincenzo Barranti

Con provvedimento del 04.02.2021 il Giudice delegato, Dott.ssa Giovanna Debernardi, autorizzava l'Avvocato Giovanni Maggialetti, nella qualità di curatore della procedura in epigrafe, alla nomina del sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 7252, per la stima degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento.
In seguito all'applicazione del disposto dell'art. 64 comma II L.F., tale sentenza è stata eseguita in data 11.09.2020 ai nn. 36553/25750 contro il socio accomandatario
ed ai nn. 36554/25751 contro lo stesso Sig.
a causa della risoluzione (21.09.2018 rep. 19601) dell'Atto di donazione del 22.02.2001, con il quale il Sig. riceveva dai suoi genitori, i Sigg. gli immobili elencati di seguito

MANDATO

"Le conferisco incarico per la stima, la verifica dei dati catastali, la conformità urbanistica e catastale dei seguenti cespiti acquisiti all'attivo fallimentare:

a) appartamento a secondo piano, in catasto al foglio 13, particella 2412 sub. 4;
b) 1/2 indiviso di magazzino a piano terra in catasto al foglio 13, particella 2412 subalterni 8 e 9 (graffati), oggi subalterno 10;
c) 1/2 indiviso di magazzino a piano terra in catasto al foglio 13, particella 2412 subalterno 7, oggi subalterno 11;
d) 1/2 indiviso di lastrico solare in catasto al foglio 13, particella 2412 subalterno 5."

CIÒ PREMESSO

Il CTU, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente **relazione tecnica di consulenza**, così suddivisa:

1. ANALISI DOCUMENTALE
2. RISPOSTA AL QUESITO

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

2.1 Identificazione catastale e fisica del Lotto
2.2 Descrizione del Lotto
2.3 Difformità Catastali
2.4 Regolarità Urbanistica
2.5 Regolarità Edilizia
2.6 Stima del Lotto
2.7 Conclusioni
3. ALLEGATI

1. DOCUMENTI ESAMINATI

Allo scopo di espletare il mandato ricevuto sono stati esaminati i seguenti documenti prelevati dal sottoscritto presso gli Enti preposti:

1. Visura storica catastale fg 13 p.lla 2412 subb 4, 5, 10 e 11;
2. Planimetria catastale fg 13 p.lla 2412 subb 4, 5, 10 e 11;
3. Foglio di mappa catastale 13;
4. Concessione edile in variante n. 85/1990 del 02.11.1990, prat. n. 863/7;
5. Concessione edile in sanatoria n. 222/2009 del 24.08.2012, prat. n. 868/N.C.E.;
6. SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) n. 03/14 del 15.01.2014.

2. RISPOSTA AL QUESITO

2.1 Identificazione catastale e fisica del Lotto

Sulla base della tipologia, delle quote e della conformità urbanistica degli immobili oggetto di fallimento, verrà di seguito individuato un **Lotto Unico** distinto in quattro Corpi denominati "A", "B", "C" e "D", così composti:

- **Corpo A**: intera quota di proprietà dell'appartamento al secondo piano, censito al fg. 13 p.lla 2412 sub 4;
- **Corpo B**: quota pari ad 1/2 del lastrico solare di terzo piano, censito al fg. 13 p.lla 2412 sub 5;
- **Corpo C:** quota pari ad 1/2 di proprietà del magazzino a piano terra, censito al fg. 13 p.lla 2412 sub 10;
- **Corpo D**: quota pari ad 1/2 di proprietà del magazzino a piano terra, censito al fg. 13 p.lla 2412 sub 11.

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

LOTTO UNICO

CORPO A

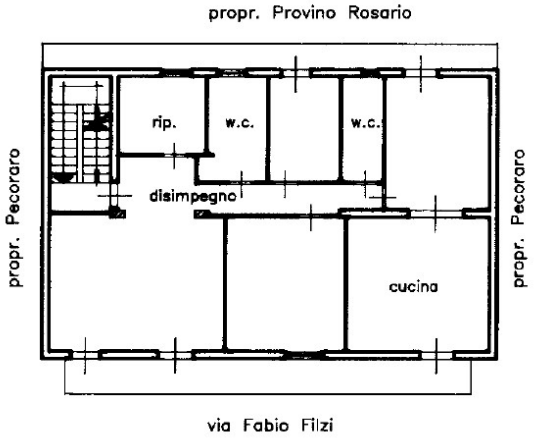
- *Appartamento di tipo economico (A3) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al secondo piano*, distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
13	**2412**	**4**		A/3	2	6,5 vani	150 mq	€ 386,05

catastalmente intestato dal 21.09.2018 a:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.



Stralcio della planimetria catastale dell'immobile, presentata in data 09.01.2001

CORPO B

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di lastrico solare (F5) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al terzo piano*, distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
13	**2412**	**5**		Lastrico solare				

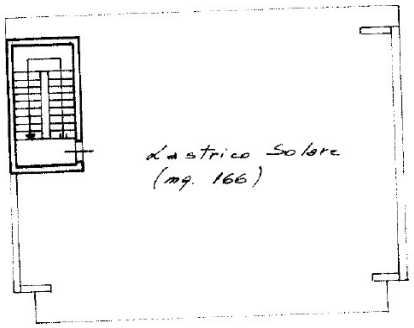
Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

catastalmente intestato dal 21.09.2018 a:

. , Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

- , Proprietà per 2/4;

- Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con



Stralcio della planimetria catastale dell'immobile, presentata in data 20.01.1993

CORPO C

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale di deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.24/22 al piano terra*, distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

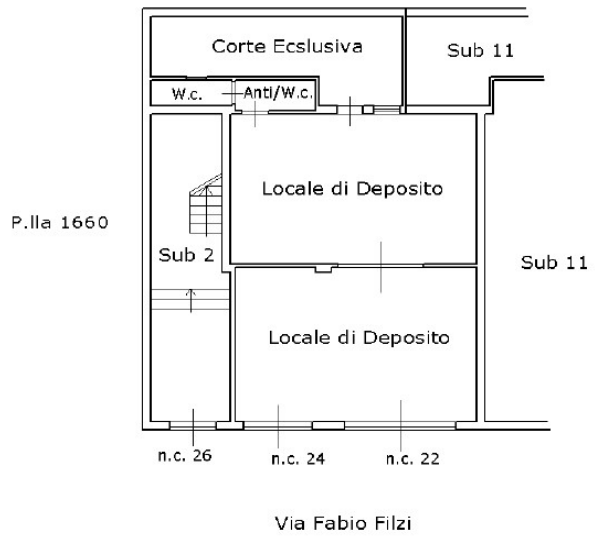
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
13	**2412**	**10**		C/2	8	75 mq	87 mq	€ 139,44

catastalmente intestato dal 21.09.2018 a:

- Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 2/4;

Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con



Stralcio della planimetria catastale dell'immobile, presentata in data 16.07.2014

CORPO D

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.20 al piano terra*, distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
13	**2412**	**11**		C/2	8	51 mq	61 mq	€ 94,82

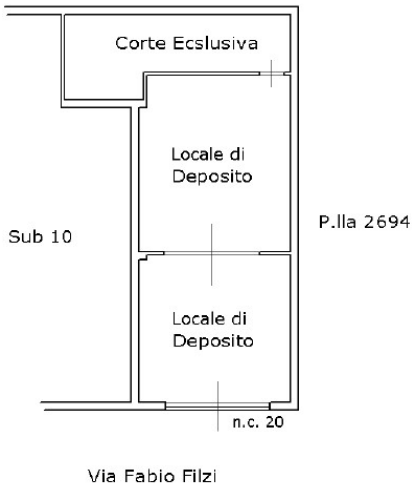
catastalmente intestato dal 21.09.2018 a:

. Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

- ', Proprietà per 2/4;

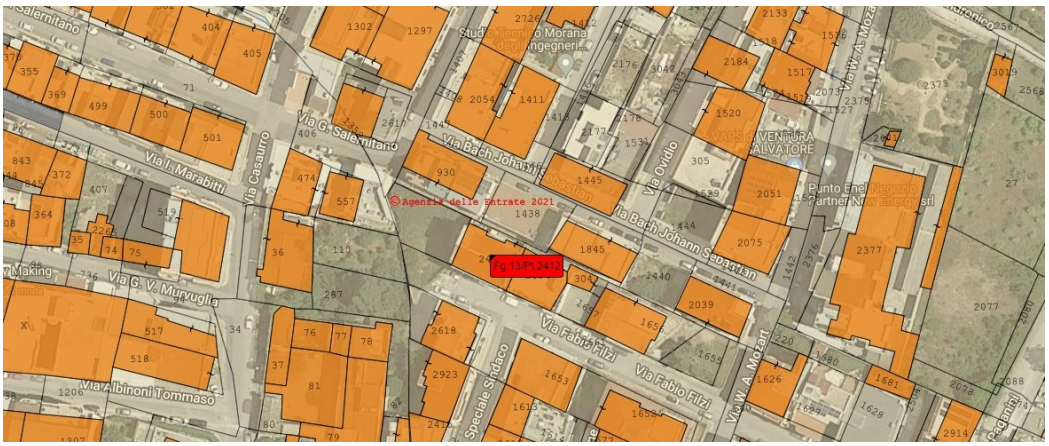
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Stralcio della planimetria catastale dell'immobile, presentata in data 16.07.2014

Di seguito si riporta la sovrapposizione grafica tra l'aerofotogrammetria satellitare ed il foglio di mappa catastale n.13 al fine di verificare la corrispondenza tra l'ubicazione reale dell'edificio di cui fanno parte gli immobili costituenti il Lotto Unico e l'identificazione catastale.



Sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare e il foglio di mappa catastale n. 13

2.2 Descrizione del Lotto

LOTTO UNICO

CORPO A

- *Appartamento di tipo economico (A3) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al secondo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 4.*

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è costituito da tre elevazioni fuori terra oltre al lastrico solare; ha una struttura portante del tipo intelaiata in c.a., la copertura è

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

piana mentre i prospetti sono mancanti dell'ultimo strato di finitura e di tinteggiatura. Dal piano terra si accede a dei magazzini e all'androne; quest ultimo immette al vano scala condominiale, a servizio del primo e secondo piano oltre che del lastrico solare. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare in oggetto trovasi al secondo piano ed è così costituito: vano d'ingresso comunicante direttamente con il soggiorno/sala da pranzo, illuminato da due porte-finestra su balcone; una cameretta con porta finestra su balcone nel retroprospetto; corridoio di disimpegno; cucina abitabile con portafinestra su balcone; tre camere da letto con portafinestra su balcone, due delle quali su retroprospetto; due servizi igienici di cui uno con doccia ed uno con vasca; ed infine una veranda nel balcone di retroprospetto.

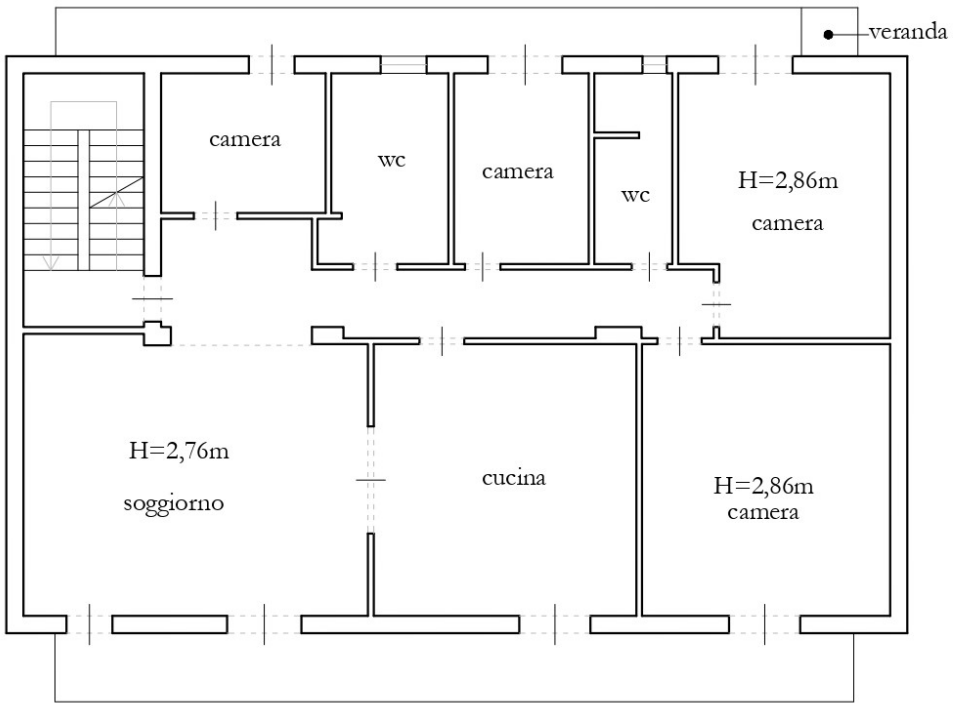
Le pareti dei servizi igienici sono rivestite per un'altezza di 2,40 m con piastrelle di ceramica, mentre i restanti ambienti sono rifiniti con pittura lavabile di diversi colori. Tutti i pavimenti, ad esclusione di quello del servizio igienico come sopra descritto, sono rivestiti con piastrelle di ceramica beige e listelli decorativi. Le porte interne sono in legno e vetro colorato, mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo con cassettone a vista in legno e avvolgibili in pvc, ad esclusione dell'infisso del secondo servizio igienico che è in alluminio e vetro camera. Il vano d'ingresso, il corridoio ed il servizio igienico con vasca sono controsoffittati ed illuminati con faretti ad incasso.

L'immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione, ad esclusione del soffitto del servizio igienico con doccia che presenta numerose lesioni, con conseguenti distacchi di intonaco e presenza di macchie di umidità e di muffa, oltre al soffitto della camera da letto di retroprospetto che in corrispondenza del tompagno esterno presenta tracce di umidità. Inoltre, sul prospetto principale, l'intradosso del balcone soprastante l'appartamento, ovvero il balcone del lastrico solare, presenta lesioni e porzioni di intonaco distaccate probabilmente a causa di infiltrazioni; tali distacchi hanno lasciato a vista le pignatte, determinando pertanto un rischio di sfondellamento delle stesse con conseguente pericolo per cose e/o persone.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia non adeguato alle normative vigenti; impianto idrico; impianto acque reflue con allaccio alla rete fognaria comunale; impianto di climatizzazione con unità poste sopra la porta d'ingresso ed in cucina; impianto citofonico.

L'altezza utile interna è pari a 2,86 m, ad esclusione dei vani controsoffittati, ovvero il soggiorno (H=2,76) e il corridoio (H=2,43).

La Superficie Commerciale Totale è pari a 150,75 mq.



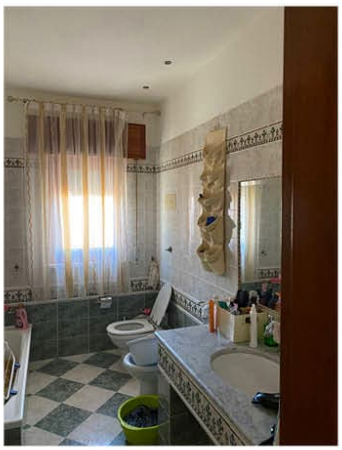
via Fabio Filzi

Secondo piano

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it











Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

CORPO B

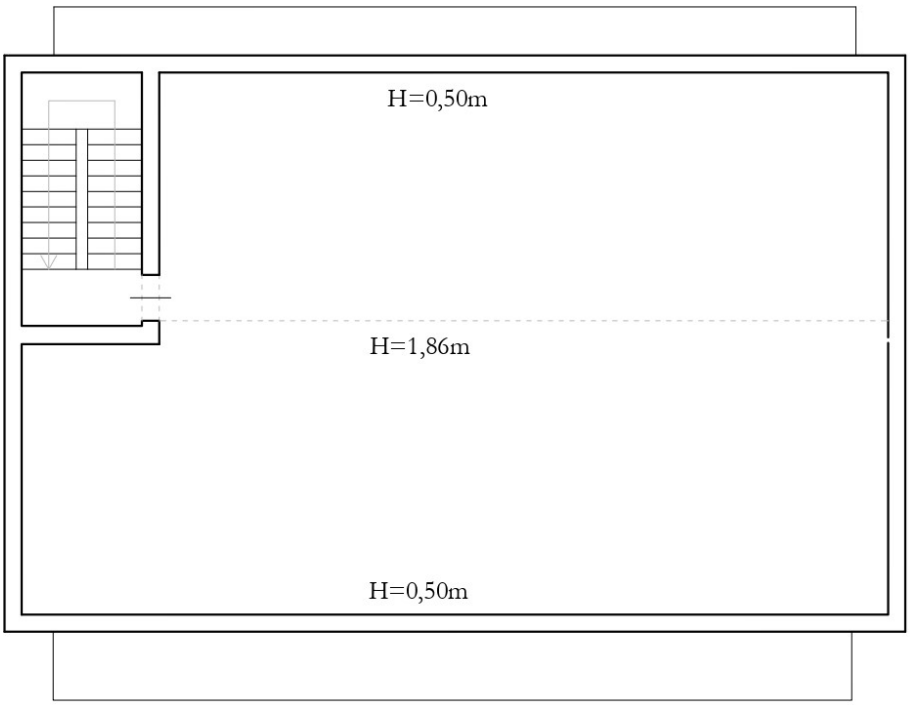
- *Quota pari ad 1/2 indiviso di lastrico solare (F5) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al terzo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 5.*

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è costituito da tre elevazioni fuori terra oltre al lastrico solare; ha una struttura portante del tipo intelaiata in c.a., la copertura è piana mentre i prospetti sono mancanti dell'ultimo strato di finitura e di tinteggiatura. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

A detto immobile si accede tramite il vano scala condominiale, e ad oggi è coperto quasi per la sua totalità, ad esclusione dei balconi aggettanti, da una struttura a due falde realizzata con pannelli di lamiera coibentata, e sorretta da una intelaiatura in ferro e da pareti perimetrali in laterizio. Il vano racchiuso da questa struttura è adibito a locale di deposito.

L'altezza utile interna è pari ad 1,86 m in corrispondenza del colmo e pari a 0,50 m in corrispondenza dei muri perimetrali, pertanto l'altezza media è pari a 1,18 m.

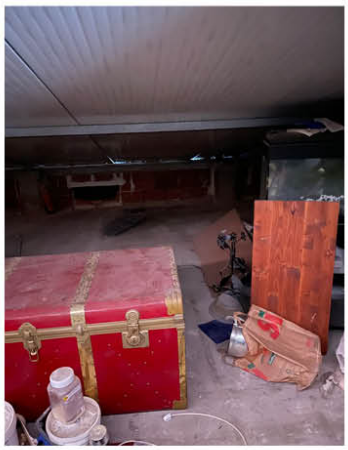
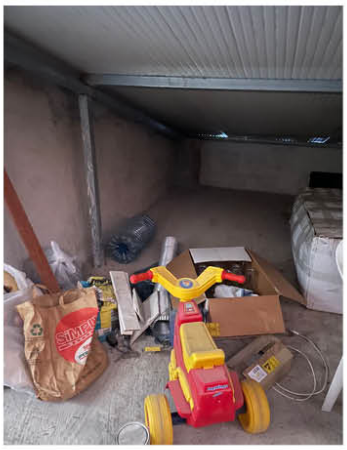
La Superficie Commerciale Totale è pari a 20,56 mq.

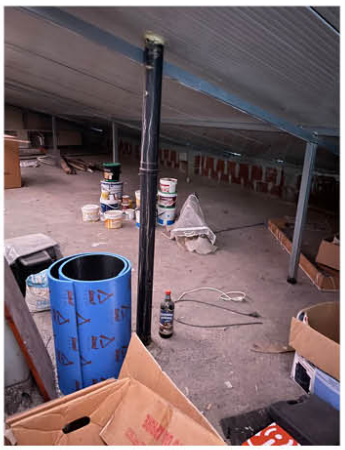
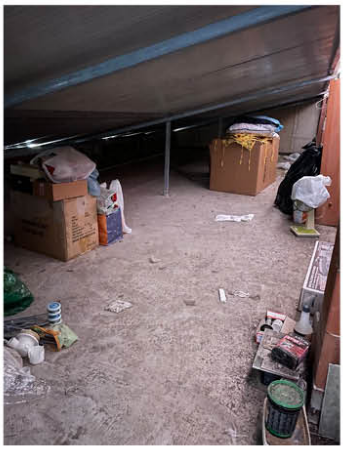
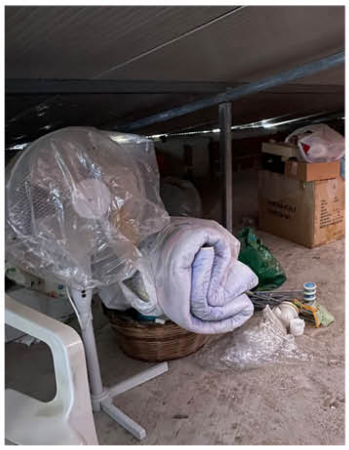


via Fabio Filzi

Lastrico solare

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it


Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

CORPO C

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale di deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.24/22 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 10.*

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è costituito da tre elevazioni fuori terra oltre al lastrico solare; ha una struttura portante del tipo intelaiata in c.a., la copertura è piana mentre i prospetti sono mancanti dell'ultimo strato di finitura e di tinteggiatura. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

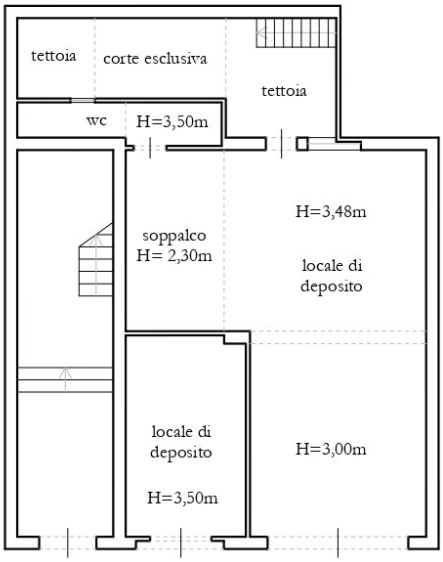
L'unità immobiliare in oggetto trovasi al piano terra, nello stato di fatto rilevato è diviso in due unità adibite a locali di deposito e non comunicanti tra loro, entrambi accessibili direttamente dalla via Fabio Filzi. Alla prima unità si accede dal civico n. 24, tramite una saracinesca in ferro ed una porta in alluminio e vetro, ed è costituita da un unico ambiente adibito a deposito. Qui l'altezza utile interna è pari a 3,50 m.

Alla seconda unità si accede dal civico n. 22 tramite una saracinesca che conduce ad un unico grande vano, con altezza utile interna che varia da 3,00 m a 3,48 m. All'interno di tale vano è stato realizzato un soppalcato di 10,68 mq ad un'altezza di 2,30 m da terra ed, infondo, un wc finestrato con soppalco in muratura. Infine vi è una corte esterna di pertinenza esclusiva su retroprospetto. Quest'ultima è parzialmente coperta con due tettoie in legno e lamiera, e nella stessa è stato rilevato un foro sul pavimento attraverso il quale, tramite una scala in ferro, si raggiunge un locale cantinato sottostante il magazzino stesso, adibito anch'esso a locale deposito e con altezza utile interna pari a 2,20 m. Le pareti ed i soffitti delle due unità a piano terra sono definite con pittura lavabile bianca, mentre i pavimenti sono rivestiti con marmette. Il locale cantinato è invece allo stato grezzo.

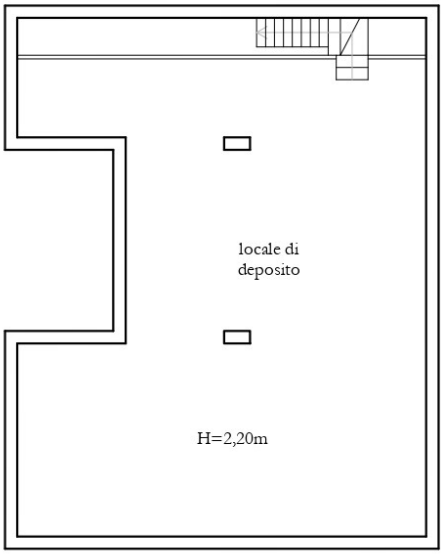
L'immobile internamente si presenta in discreto stato di conservazione, ad esclusione del servizio igienico che presenta lesioni dell'intonaco con conseguenti distacchi e presenza di macchie di muffa e umidità di risalita dal pavimento.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia non adeguato alle normative vigenti; impianto idrico; impianto acque reflue con allaccio alla rete fognaria comunale.

La Superficie Commerciale Totale è pari a 83,77 mq, non tenendo conto della superficie del piano cantinato, per i motivi che verranno successivamente descritti.

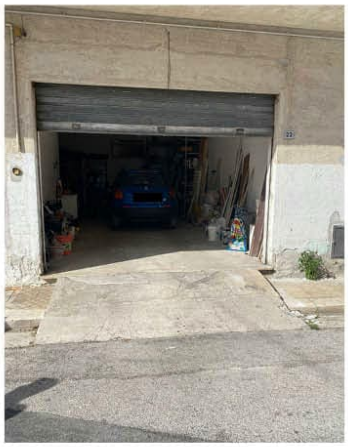
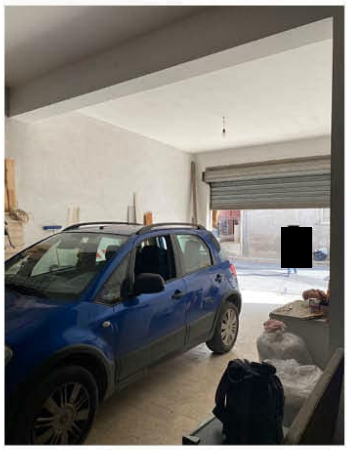


Piano terra

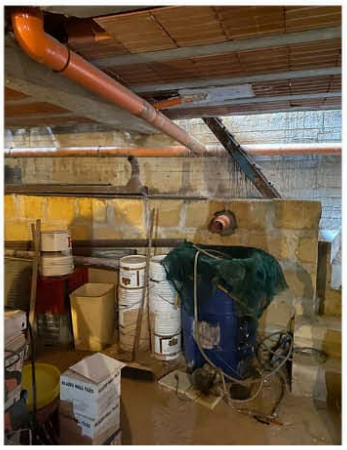
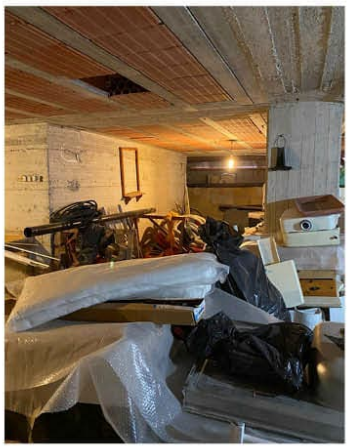


Piano cantinato

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

CORPO D

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.20 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 11.*

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è costituito da tre elevazioni fuori terra oltre al lastrico solare; ha una struttura portante del tipo intelaiata in c.a., la copertura è piana mentre i prospetti sono mancanti dell'ultimo strato di finitura e di tinteggiatura. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

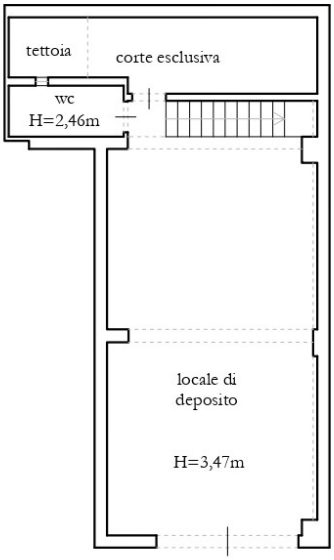
L'unità immobiliare in oggetto trovasi al piano terra, è adibita a locale di deposito, e ad essa si accede dalla via Fabio Filzi dal civico n. 20 tramite una saracinesca in ferro. È costituita da un unico grande vano di altezza utile interna pari a 3,47 m, infondo al quale vi è un wc finestrato (H=2,46 m). All'interno del magazzino è stato rilevato un foro sul pavimento attraverso il quale, tramite una scala in muratura, si raggiunge un locale cantinato sottostante il magazzino stesso, adibito anch'esso a locale deposito e con altezza utile interna pari a 2,20 m. Su retroprospetto, al piano terra, vi è una corte esterna di pertinenza esclusiva, parzialmente coperta da una tettoia in legno e lamiera.

Le pareti ed i soffitti dell'immobile sono definiti con pittura lavabile bianca, mentre i pavimenti sono rivestiti con marmette, ad esclusione del wc che è allo stato grezzo. L'immobile internamente si presenta in cattivo stato di conservazione in quanto sulle pareti sono presenti molteplici lesioni e conseguenti distacchi di intonaco, oltre a macchie di umidità dovute alla condensa.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma; impianto idrico; impianto acque reflue con allaccio alla rete fognaria comunale.

La Superficie Commerciale Totale è pari a 60,97 mq, non tenendo conto della superficie del piano cantinato, per i motivi che verranno successivamente descritti.

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



via Fabio Filzi

Piano terra



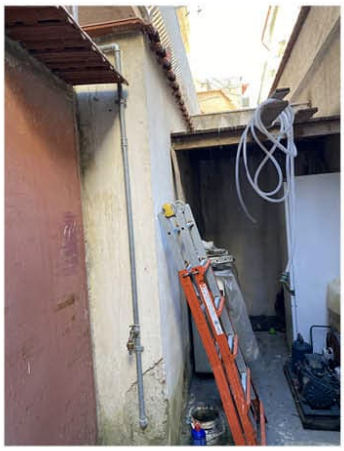
via Fabio Filzi

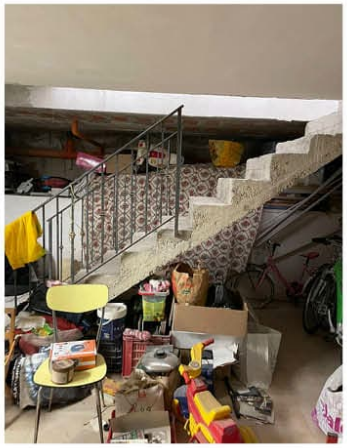
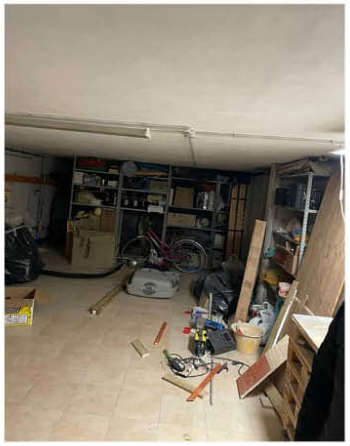
Piano cantinato

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it







Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

2.3 *Difformità Catastali*

LOTTO UNICO

CORPO A

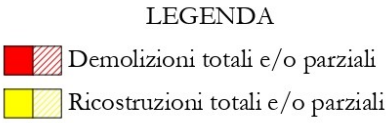
- *Appartamento di tipo economico (A3) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al secondo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 4.*

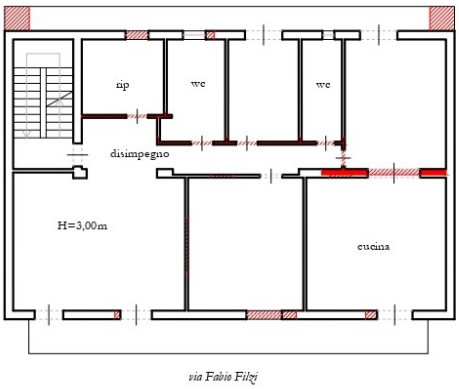
Dal raffronto fra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 09.01.2001) e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, di seguito elencate:

- Traslazione dei tramezzi, e conseguentemente dei vani porta, di tutti i locali prospicienti su retroprospetto;
- Traslazione dei vani porta che dal corridoio conducono alla cucina e alla camera da letto;
- Apertura di un vano porta che dal soggiorno conduce alla cucina;
- Traslazione e/o maggiore ampiezza delle aperture sul prospetto principale;
- Trasformazione da finestra in porta finestra dell'apertura presente in cucina;
- Trasformazione da finestra in porta finestra dell'apertura presente nella cameretta su retroprospetto;
- Traslazione della finestra del servizio igienico;
- Realizzazione di veranda sul balcone del retroprospetto;
- Minore dimensione del balcone su retroprospetto;
- Diversa destinazione del vano catastalmente adibito a cucina ed oggi adibito a camera, e viceversa;
- Diversa destinazione del vano catastalmente adibito a ripostiglio ed oggi adibito a cameretta su retroprospetto;
- Minore altezza utile interna che varia da 2,43 m nel corridoio a 2,86 m negli altri ambienti, catastalmente indicata invece a 3,00 m.

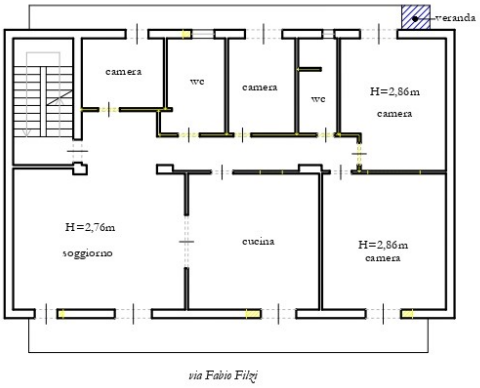
Alla luce di quanto sopra esposto e delle considerazioni effettuate dal punto di vista urbanistico ed edilizio, che verranno trattate nei paragrafi successivi, al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista catastale è necessario un aggiornamento della planimetria tramite la redazione di un Docfa, la cui redazione ha un costo pari a **700,00 €.**

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it





Catasto - Secondo piano



Rilievo - Secondo piano

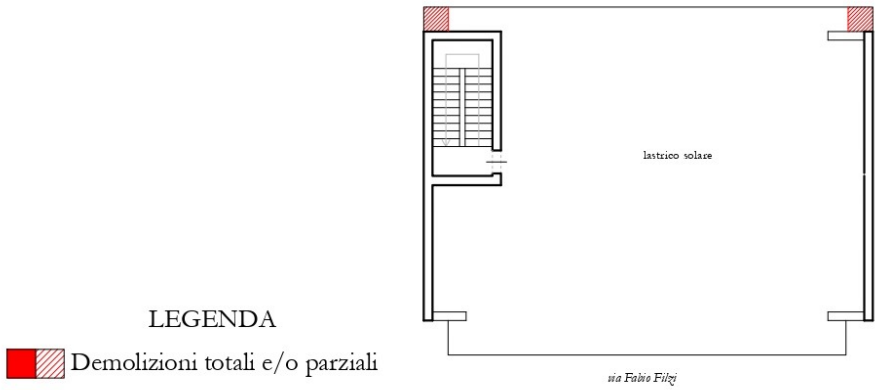
CORPO B

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di lastrico solare (F5) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al terzo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 5.*

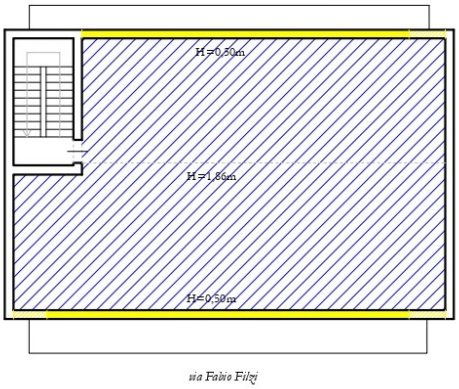
Dal raffronto fra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 20.01.1993) e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, di seguito elencate:

- Minore dimensione del balcone su retroprospetto;
- Chiusura del lastrico solare, ad esclusione dei balconi aggettanti, tramite una struttura a due falde realizzata con pannelli di lamiera coibentata, e sorretta da una intelaiatura in ferro e da cordoli perimetrali in laterizio.

Alla luce di quanto sopra esposto e delle considerazioni effettuate dal punto di vista urbanistico ed edilizio, che verranno trattate nei paragrafi successivi, al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista catastale è necessario procedere alla demolizione della copertura realizzata abusivamente, e all'aggiornamento della planimetria catastale tramite Docfa, la cui redazione ha un costo pari a **700,00 €.**



Catasto - Lastrico solare



Rilievo - Lastrico solare

CORPO C

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale di deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.24/22 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 10.*

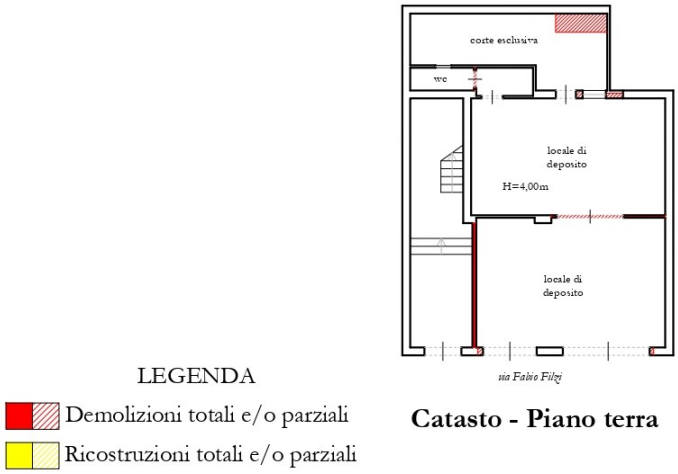
Dal raffronto fra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 16.07.2014) e lo stato dei luoghi, è stata rilevata in primo luogo la mancata rappresentazione del piano cantinato e quindi l'accesso ad esso.

In secondo luogo, al piano terra sono state riscontrate ulteriori difformità che vengono di seguito elencate:

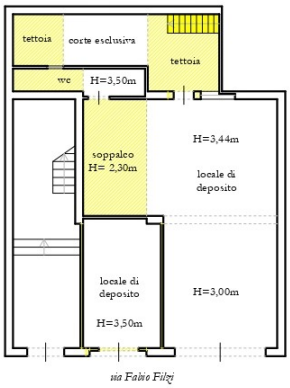
- Traslazione dell'apertura su prospetto principale al civico n. 24 e chiusura tramite infisso retrostante la saracinesca;
- Traslazione del tramezzo che separata detta unità dall'androne condominiale;
- Frazionamento dell'unità immobiliare tramite la realizzazione di un tramezzo che la divide in due differenti ambienti non comunicanti tra loro;

- Demolizione di un tramezzo interno e del relativo vano porta;
- Realizzazione di un soppalco all'interno del vano adibito a deposito;
- Demolizione del tramezzo e del relativo vano porta che separava il wc dall'antibagno;
- Realizzazione di un soppalco all'interno del servizio igienico;
- Minore altezza utile interna, che varia da 3,00 m a 3,50 m, catastalmente indicata invece a 4,00 m;
- Maggiori dimensioni della finestra prospiciente su corte esclusiva;
- Traslazione della porta che conduce alla stessa corte;
- Realizzazione di due tettoie a copertura della corte;
- Realizzazione di un foro sul pavimento della corte esterna con installazione di una scala che conduce al locale cantinato.

Alla luce di quanto sopra esposto e delle considerazioni effettuate dal punto di vista urbanistico ed edilizio, che verranno trattate ai paragrafi successivi, al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista catastale è necessario un aggiornamento della planimetria tramite la redazione di un Docfa, la cui redazione ha un costo pari a **700,00 €.**



Catasto - Piano terra



Rilievo - Piano terra

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

CORPO D

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.20 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 11.*

Dal raffronto fra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 16.07.2014) e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, di seguito elencate:

- Mancata rappresentazione dei pilastri parzialmente inglobati nei muri di tompagno;
- Minore larghezza dell'unità immobiliare, riconducibile ad un mero errore di rappresentazione grafica;
- Demolizione di un tramezzo interno e relativo vano porta;
- Realizzazione di un foro sul pavimento e di una scala in muratura che conduce ad un locale cantinato;
- Chiusura di porzione della corte esterna per la realizzazione di un servizio igienico, tramite la costruzione di tramezzi e copertura nonché tramite la demolizione di porzione del tompagni per la realizzazione della porta d'accesso allo stesso servizio;
- Minore altezza utile interna, pari a 3,47 m, ma catastalmente indicata a 4,00 m;
- Traslazione della porta d'accesso alla corte esterna;
- Realizzazione di una tettoia nella corte esterna.

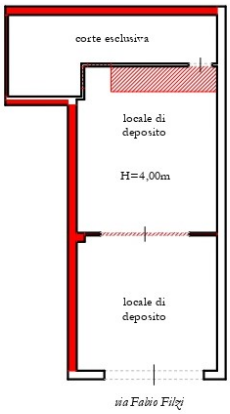
Alla luce di quanto sopra esposto e delle considerazioni effettuate dal punto di vista urbanistico ed edilizio, che verranno trattate ai paragrafi successivi, al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista catastale è necessario un aggiornamento della planimetria tramite la redazione di un Docfa, la cui redazione ha un costo pari a **700,00 €.**

LEGENDA

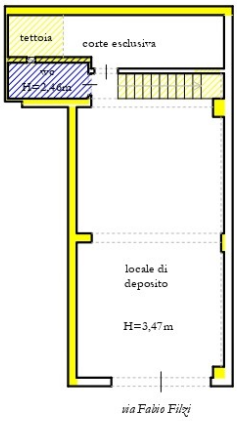
Demolizioni totali e/o parziali

Ricostruzioni totali e/o parziali

Aumento di volume
e/o superficie coperta



Catasto - Piano terra



Rilievo - Piano terra

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei costi di regolarizzazione catastale dei singoli Corpi e quindi del costo totale di regolarizzazione del Lotto Unico.

CORPO A	700,00 €
CORPO B	700,00 €
CORPO C	700,00 €
CORPO D	700,00 €
TOTALE	**2.800,00 €**

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

2.4 Regolarità urbanistica

LOTTO UNICO

Dall'estratto di P.R.G. del Comune di Bagheria (approvazione Arta n. 35 17/03/17 con Delibera comunale n. 59 del 12/08/2020) si evince che i Corpi A-B-C-D costituenti il Lotto Unico e facenti parte di un unico edificio, ricadono nella Z.T.O. denominata "***B2 - Aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio***" e pertanto si prevedono le seguenti norme tecniche di attuazione modificate dalla Delibera di Adozione Commissariale n. 74 del 09.10.2013.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

CAPITOLO IV - ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 12 - Zona «B2»: aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio.

Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo If = 4 mc/mq;

- altezza massima Hm = 11 m;

- distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della

concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 700, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 700, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro

Inoltre l'edificio di cui fanno parte gli immobili costituenti il Lotto Unico, ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/39, abrogata dal D.Lgs. n. 42/04.



Stralcio del PRG del Comune di Bagheria con individuazione del fabbricato su cui insistono i Corpi costituenti il Lotto Unico

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

2.5 Regolarità edilizia

LOTTO UNICO

Previa indagine presso gli uffici tecnici del Comune di Bagheria e l'analisi della documentazione reperita, risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del fallimento, è stato realizzato tramite:

- Concessione edile n. 77/1987 del 18.08.1987, prat. n. 863/7, con parere favorevole della C.E. del 05.02.1987 verbale 3/5;
- Concessione edile in variante n. 85/1990 del 02.11.1990, prat. n. 863/7, con parere favorevole della C.E. del 12.04.1990 verbale 10/3, per "*l'ampliamento del primo e secondo piano nell'immobile già composto da piano terra, primo e secondo*…";
- Concessione edile in sanatoria n. 222/2009 del 24.08.2012, prat. n. 868/N.C.E., per "*il mantenimento dei lavori di ampliamento al piano terra (sub. 7 – 8), completo destinato a magazzini, ampliamento del piano primo (sub 6), completo destinato a civile abitazione, e all'ampliamento del piano secondo (sub 4), da completare e destinare a civile abitazione e per l'esecuzione delle opere di completamento consistenti nella definizione del piano secondo e dei prospetti dell'intero immobile con intonaci di tipo Li Vigni di colore scelto nella gamma delle terre naturali chiare.*";

Inoltre per il solo piano terra è stata presentata una pratica:

- SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) n. 03/14 del 15.01.2014, per opere di "*demolizione di n.2 tramezzi per diversa distribuzione interna al piano terra per formare due unità immobiliari con diversa consistenza rispetto alle attuali senza cambio di destinazione d'uso; realizzazione di n.2 tramezzi per quanto suddetto; completamento del fronte edilizio; modificare l'impianto elettrico*".

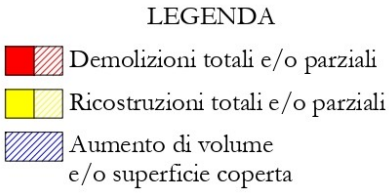
Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

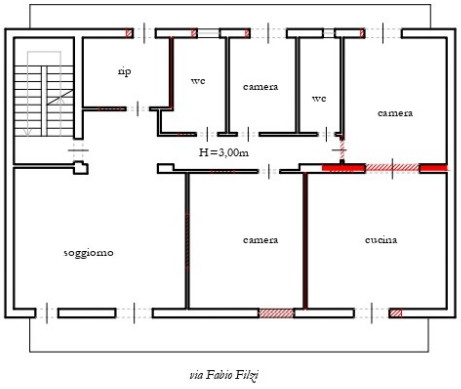
CORPO A

- *Appartamento di tipo economico (A3) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al secondo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 4.*

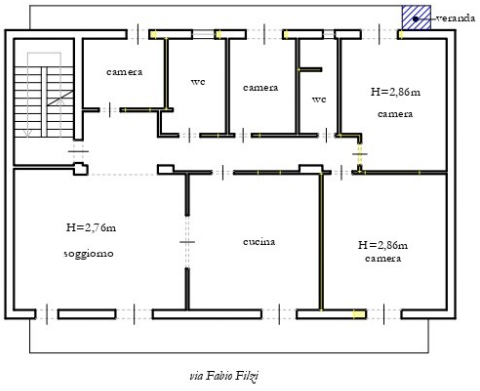
Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 222/09 e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, di seguito elencate:

- Trasformazione in porta finestra dell'apertura presente in cucina;
- Traslazione di alcune aperture su prospetto principale e su retroprospetto in misura pari a 15-30 cm;
- Traslazione di alcuni vani porta e tramezzi interni;
- Diversa destinazione d'uso del vano catastalmente adibito a ripostiglio e oggi adibito a cameretta su retroprospetto;
- Diversa destinazione d'uso del vano catastalmente adibito a camera e oggi adibito a cucina, e viceversa;
- Minore altezza utile interna che varia da 2,43 m a 2,86 m, in progetto indicata pari a 3,00m.





Progetto - Secondo piano



Rilievo - Secondo piano

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere alla regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, in quanto realizzata su fronte non prospiciente pubblica via e/o piazza, e successivamente, come meglio descritto in seguito, alla presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per l'intero edificio. Infine sarà necessaria la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.M. 26 giugno 2015 e quindi delle certificazioni degli impianti elettrico, idrico, termico e a gas, per i quali non è possibile prevedere in tal sede le spese per l'adeguamento degli stessi impianti alla normativa vigente.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia imputabili esclusivamente al Corpo A:

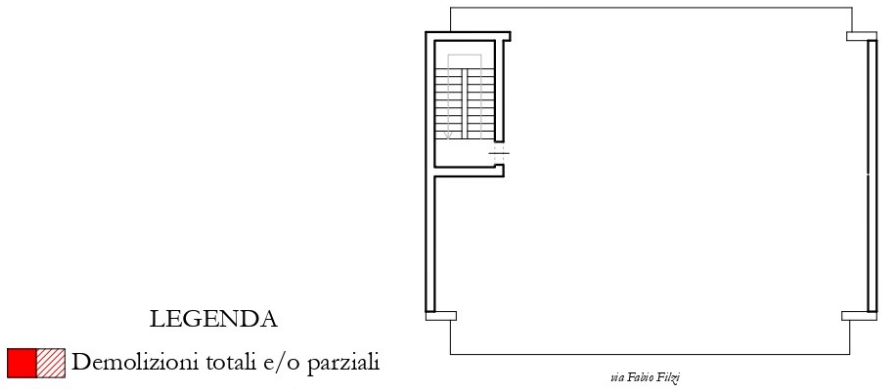
- Presentazione istanza ai sensi dell'Art.20 della L.R. 4/2003 (chiusura veranda) compreso di oblazioni e diritti di segreteria.....700,00 €;
- Certificazione dell'impianto elettrico.....500,00 €;
- Certificazione dell'impianto idrico.....500,00 €;
- Certificazione dell'impianto a gas.....500,00 €;
- Certificazione dell'impianto termico.....500,00 €;
- Redazione certificazione energetica APE.....250,00 €;

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

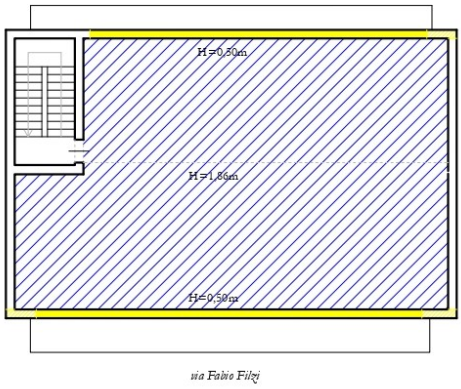
CORPO B

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di lastrico solare (F5) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al terzo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 5.*

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 222/09 e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, ovvero la chiusura del lastrico solare, ad esclusione dei balconi aggettanti, tramite una struttura a due falde realizzata con pannelli di lamiera coibentata, e sorretta da una intelaiatura in ferro e da pareti perimetrali in laterizio.



Progetto - Lastrico solare



Rilievo - Lastrico solare

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere alla demolizione delle opere realizzate abusivamente rispetto a quanto previsto dal progetto allegato alla Concessione n. 222/09, ovvero la tettoia e le pareti perimetrali in muratura, oltre alla presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria per l'intero edificio, come meglio descritto in seguito.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia imputabili esclusivamente al Corpo B:

- Opere di demolizione.....2.500,00 €.

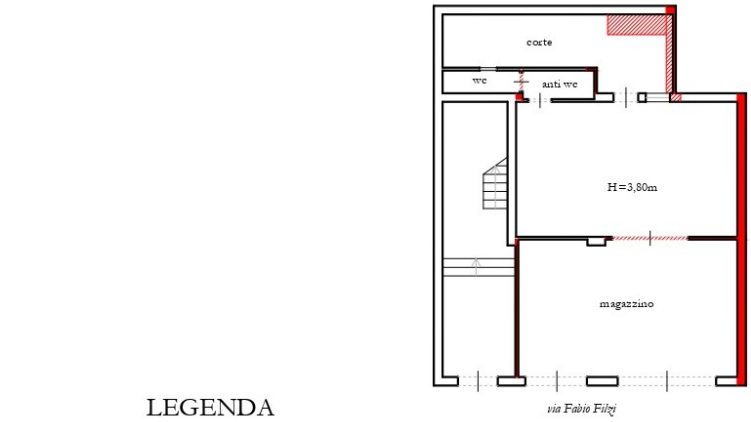
CORPO C

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale di deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.24/22 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 10.*

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla suddetta SCIA n. 03/14 e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, di seguito elencate:

- Chiusura tramite infisso retrostante la saracinesca dell'apertura al civico n. 24;
- Traslazione del tramezzo che separata detta unità dall'androne condominiale;
- Frazionamento dell'unità immobiliare tramite la realizzazione di un tramezzo che la divide in due differenti ambienti non comunicanti tra loro;
- Demolizione di un tramezzo interno e del relativo vano porta;
- Traslazione del muro che separa detta unità da quella adiacente (accessibile dal civico n.20);
- Realizzazione di un soppalco all'interno del vano adibito a deposito;
- Traslazione della porta che conduce al servizio igienico;
- Demolizione del tramezzo e del relativo vano porta che separata il wc dall'antibagno;
- Realizzazione di un soppalco all'interno del servizio igienico;
- Minore altezza utile interna, che varia da 3,00 m a 3,50 m, in progetto indicata invece a 3,80 m;
- Maggiori dimensioni della finestra prospiciente su corte esclusiva;
- Realizzazione di due tettoie a copertura della corte;
- Traslazione del muro che separa detta corte da quella di pertinenza dell'unità adiacente;
- Realizzazione di un foro sul pavimento della corte esterna con installazione di una scala che conduce ad un locale cantinato, anch'esso non rappresentato in progetto.

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

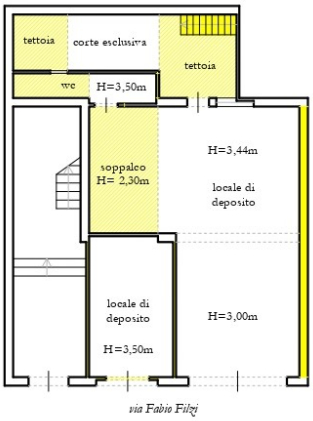


LEGENDA

Demolizioni totali e/o parziali

Ricostruzioni totali e/o parziali

Progetto - Secondo piano



Rilievo - Secondo piano

In merito al locale cantinato, si prevede la "tombatura" dello stesso mediante la chiusura del foro ricavato sul solaio di calpestio della corte esterna, unico accesso al locale. Pertanto questo, diventando totalmente inaccessibile, può essere definito come "locale tombato" e costituisce un volume assolutamente incompatibile con l'autonoma utilizzazione, privo di qualunque destinazione d'uso, e pertanto la sua chiusura rientra nell'attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera e-ter del DPR 380/2001 "*i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo…e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati*". Inoltre, secondo la sentenza n. 709/2020 del Tar Puglia "*la copertura del piano interrato con una lastra in cemento armato comporta che la struttura perda definitivamente la propria identità funzionale e la relativa rilevanza giuridica*" e secondo la sentenza n. 3722/2020 del TAR Lazio Roma *"l'operazione di "tombatura" consiste nella chiusura totale con muratura dei locali che li rende inaccessibili*

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

e, di conseguenza, non idonei a determinare incremento di volumetria o superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto non utilizzabili". Si tratta, pertanto, di un vuoto tecnico, ovvero un locale che non deve essere computato nella volumetria o nella superficie utile dato che svolge una funzione di carattere edilizio meramente strumentale, incompatibile con l'autonoma utilizzazione.

Tuttavia, l'esistenza di un locale interrato, comporta che la struttura di fondazione dell'edificio sia totalmente difforme rispetto ai calcoli strutturali ed alle certificazioni riportate nei titoli edilizi autorizzativi pregressi. Pertanto, come meglio descritto in seguito, sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria per l'intero edificio.

Inoltre, alla luce di quanto sopra esposto, al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio, sarà quindi necessario procedere alla:

- Demolizione parziale del tramezzo interno che ad oggi fraziona di fatto l'immobile in due unità non comunicanti tra loro, demolizione dei soppalchi in quanto realizzati ad un'altezza inferiore a 2,40 m, e chiusura del foro ricavato sul solaio di calpestio della corte; dette opere ricadono in edilizia libera in quanto opere "*necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo*" ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23/21 comma I lettera ad);
- regolarizzazione delle tettoie realizzate nella corte di retroprospetto, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, in quanto su fronte non prospiciente pubblica via e/o piazza;
- certificazione degli impianti elettrico ed idrico, per i quali non è possibile prevedere in tal sede le spese per l'adeguamento degli stessi impianti alla normativa vigente.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia imputabili esclusivamente al Corpo C:

- Opere di demolizione e ripristino.....2.500,00 €.
- Presentazione istanza ai sensi dell'Art.20 della L.R. 4/2003 (tettoie) compreso di oblazioni e diritti di segreteria.....1.100,00 €;
- Certificazione dell'impianto elettrico.....500,00 €;
- Certificazione dell'impianto idrico.....500,00 €;

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

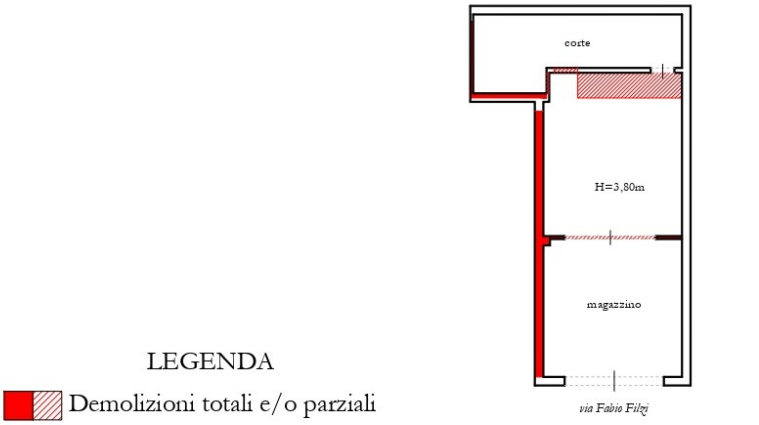
CORPO D

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.20 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 11.*

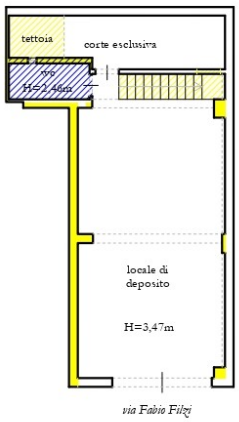
Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla suddetta SCIA n. 03/14 e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, di seguito elencate:

- Mancata rappresentazione dei pilastri parzialmente inglobati nei muri di tompagno;
- Minore larghezza dell'unità immobiliare, riconducibile ad un mero errore di rappresentazione grafica;
- Demolizione di un tramezzo interno e relativo vano porta;
- Realizzazione di un foro sul pavimento e di una scala in muratura che conduce ad un locale cantinato, anch'esso non rappresentato in progetto;
- Chiusura di porzione della corte esterna per la realizzazione di un servizio igienico, tramite la costruzione di tramezzi e copertura nonché tramite la demolizione di porzione del tompagni per la realizzazione della porta d'accesso allo stesso servizio;
- Minore altezza utile interna, pari a 3,47 m, ma in progetto indicata a 3,80 m;
- Traslazione della porta d'accesso alla corte esterna;
- Realizzazione di una tettoia nella corte esterna.

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it



Progetto - Piano terra



Rilievo - Piano terra

In merito al locale cantinato, si prevede la "tombatura" dello stesso mediante la chiusura del foro ricavato sul solaio di calpestio della corte esterna, unico accesso al locale. Pertanto questo, diventando totalmente inaccessibile, può essere definito come "locale tombato" e costituisce un volume assolutamente incompatibile con l'autonoma utilizzazione, privo di qualunque destinazione d'uso, e pertanto la sua chiusura rientra nell'attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera e-ter del DPR 380/2001 "*i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo…e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comuna-le, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati*". Inoltre, secondo la sentenza n. 709/2020 del Tar Puglia "*la copertura del piano interrato con una lastra in cemento armato comporta che la struttura perda definitivamente la propria identità funzionale e la relativa rilevanza giuridica*" e secondo la sentenza n. 3722/2020 del TAR Lazio Roma *"l'operazione di "tombatura" consiste nella chiusura totale con muratura dei locali che li rende inaccessibili*

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

e, di conseguenza, non idonei a determinare incremento di volumetria o superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto non utilizzabili". Si tratta, pertanto, di un vuoto tecnico, ovvero un locale che non deve essere computato nella volumetria o nella superficie utile dato che svolge una funzione di carattere edilizio meramente strumentale, incompatibile con l'autonoma utilizzazione.

Tuttavia, l'esistenza di locale interrato, comporta che la struttura di fondazione dell'edificio sia totalmente difforme rispetto ai calcoli strutturali ed alle certificazioni riportate nei titoli edilizi autorizzativi pregressi. Pertanto, come meglio descritto in seguito, sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria per l'intero edificio.

Inoltre, alla luce di quanto sopra esposto, al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio, sarà quindi necessario procedere alla:

- demolizione della muratura che ad oggi delimita il servizio igienico con chiusura del relativo vano porta d'ingresso, in quanto costituente aumento di volume, e chiusura del foro ricavato sul solaio di calpestio del magazzino; dette opere ricadono in edilizia libera in quanto opere "*necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo*" ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23/21 comma I lettera ad);
- regolarizzazione della tettoia nella corte di retroprospetto, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, in quanto realizzata su fronte non prospiciente pubblica via e/o piazza;
- certificazione dell'impianto elettrico, per il quale non è possibile prevedere in tal sede le spese per l'adeguamento alla normativa vigente.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia imputabili esclusivamente al Corpo D:

- Opere di demolizione e ripristino.....2.000,00 €;
- Presentazione istanza ai sensi dell'Art.20 della L.R. 4/2003 (tettoie) compreso di oblazioni e diritti di segreteria.....800,00 €;
- Certificazione dell'impianto elettrico.....500,00 €.

Alla luce di quanto sopra relazionato, in merito alle difformità strutturali, di prospetto e interne riscontrate nei vari corpi costituenti il Lotto Unico, si rappresenta che sarà necessario procedere alla redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria PdCs per l'intero edificio. Contestualmente sarà necessario procedere alla predisposizione dei nuovi calcoli strutturali dell'intero edificio, depositando all'ufficio del Genio Civile un Certificato di idoneità sismica ai

sensi dell'art 110 della L.R. 4/03 e art. 96 del DPR 380/01. Al fine di potere redigere il suddetto certificato di idoneità sismica sarà preliminarmente necessario una verifica sui materiali costituenti la struttura intelaiata (cemento e ferri di armatura), attraverso delle prove di laboratorio su campioni di carotaggi e saggi. I costi per le suddette prove di laboratorio verranno di seguito specificati, mentre si fa presente che non è possibile ad oggi quantificare i costi di eventuali opere di adeguamento da apportare alla struttura qualora la stessa non dovesse dare esito positivo alla verifica. Sarà inoltre necessario acquisire il parere della Soprintendenza essendo l'edificio soggetto a vincolo paesaggistico.

Si riportano di seguito i costi per la redazione del PdCs, del Certificato di idoneità sismica e della SCA:

- Presentazione del PdCs.....5.000,00 €;
- Certificato di idoneità sismica.....2.000,00 €;
- Prove di laboratorio e carotaggi.....7.000,00 €;
- Richiesta di parere alla Soprintendenza.....1.500,00 €;
- Redazione SCA compreso diritti di istruttoria e sanzione.....2.500,00 €.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia dei singoli Corpi e del Lotto Unico nel suo complesso, quindi il costo totale.

CORPO A	2.950,00 €
CORPO B	2.500,00 €
CORPO C	4.600,00 €
CORPO D	3.300,00 €
LOTTO UNICO	18.000,00 €
TOTALE	**31.350,00 €**

2.6 Stima del Lotto Unico

Criteri di Stima dei Lotti

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del CTU è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in eccesso che in difetto ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari" OMI, per la stima dell'unità immobiliare, tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene e del suo stato di conservazione. Inoltre sono state verificate offerte di compravendita di immobili simili e nella stessa zona da parte di Agenzie Immobiliari del luogo.

LOTTO UNICO

CORPO A

- *Appartamento di tipo economico (A3) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al secondo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 4.*

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari a destinazione residenziale nel Comune di Bagheria (primo semestre 2021), ovvero per abitazioni civili ubicate nella fascia/zona OMI denominata "*D1 – Periferica – Zona di sviluppo del centro urbano*".

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1050	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	810	L	1,8	2,6	L
Box	NORMALE	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1150	L	2,4	3,5	L

Sulla base di questi dati e delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'immobile rilevate allo stato

di fatto, quindi dell'ottimo stato di manutenzione dell'appartamento, si estrapola un valore medio unitario pari a 920,00 €/mq.

Inoltre, dalle indagini condotte sul web, è stato possibile reperire offerte di compravendita di immobili simili in zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'edificio in cui insiste l'appartamento in oggetto, come ad esempio:

- Trilocale in via Roccaforte 120 mq, 150.000,00 €;
- Quadrilocale in via Roccaforte 130 mq, 165.000,00 €;
- Appartamento in via Mozart 125 mq, 160.000,00 €.

Pertanto, mediando tali valori si ottiene un valore unitario pari a 1.266,33 €/mq.

In considerazione di ciò, si procederà alla stima dell'unità immobiliare in oggetto attribuendo ad esso un valore medio unitario pari a **1.100,00 €** per mq di superficie commerciale

Calcolo delle consistenze

	Superficie Utile Lorda	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie Commerciale**
Abitazione	143,72 mq		143,72 mq
Balconi	27,78 mq	0,25 (0,10 oltre 25 mq)	6,53 mq
Veranda	0,84 mq	0,60	0,50 mq
Totale			**150,75 mq**

Pertanto, il valore di stima dell'appartamento è pari ad:

150,75 mq x 1.100,00 €/mq = ***165.825,00 €***

CORPO B

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di lastrico solare (F5) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al terzo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 5.*

La stima del valore di mercato del lastrico solare viene effettuata considerando lo stesso come pertinenza dell'appartamento di secondo piano, anch'esso oggetto del compendio. Pertanto si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari a destinazione residenziale nel Comune di Bagheria (primo semestre 2021), ovvero per abitazioni civili ubicate nella fascia/zona OMI denominata "*D1 – Periferica – Zona di sviluppo del centro urbano*".

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1050	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	810	L	1,8	2,6	L
Box	NORMALE	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1150	L	2,4	3,5	L

Sulla base di questi dati e delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'appartamento di cui è pertinenza lo stesso lastrico solare, si estrapola un valore medio unitario pari a 920,00 €/mq.

Inoltre, dalle indagini condotte sul web, è stato possibile reperire offerte di compravendita di immobili simili all'appartamento di cui è pertinenza il lastrico solare in zone limitrofe, come ad esempio:

- Trilocale in via Roccaforte 120 mq, 150.000,00 €;
- Quadrilocale in via Roccaforte 130 mq, 165.000,00 €;
- Appartamento in via Mozart 125 mq, 160.000,00 €.

Pertanto, mediando tali valori si ottiene un valore unitario pari a 1.266,33 €/mq.

In considerazione di ciò, si procederà alla stima del lastrico solare attribuendo ad esso un valore medio unitario pari a **1.100,00 €** per mq di superficie commerciale e ragguagliando la superficie utile in quanto pertinenza dell'appartamento.

Calcolo delle consistenze

	Superficie Utile Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Lastrico solare	168,12 mq	0,25 (0,10 oltre 25 mq)	20,56 mq
Totale			**20,56 mq**

Pertanto, il valore di stima del lastrico solare è pari ad:

20,56 mq x 1.100,00 €/mq = ***22.616,00 €***

CORPO C

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale di deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.24/22 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 10.*

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari a destinazione commerciale nel Comune di Bagheria (primo semestre 2021), ovvero

per magazzini ubicati nella fascia/zona OMI denominata "*D1 – Periferica – Zona di sviluppo del centro urbano*".

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	320	600	L	1,6	2	L
Negozi	NORMALE	780	1400	L	5,5	9	L

Sulla base di questi dati e delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'immobile rilevate allo stato di fatto, si estrapola un valore medio unitario pari a 460,00 €/mq.

Inoltre, dalle indagini condotte sul web, è stato possibile reperire offerte di compravendita di immobili simili in zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'edificio in cui insiste il magazzino, come ad esempio:

- Magazzino in via Mattarella 1.000 mq, 350.000,00 €;
- Magazzino in via Andronico 865 mq, 220.000,00 €.

Pertanto, mediando tali valori si ottiene un valore unitario pari a 302 €/mq.

In considerazione di ciò, si procederà alla stima del magazzino attribuendo ad esso un valore medio unitario pari a **380,00 €** per mq di superficie commerciale

Calcolo delle consistenze

	Superficie Utile Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Magazzino	81,98 mq		81,98 mq
Corte	17,89	0,10	1,79 mq
Totale			**83,73 mq**

Pertanto, il valore di stima del magazzino è pari ad:

83,73 mq x 380,00 €/mq = ***31.817,40 €***

CORPO D

- *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.20 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 11.*

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari a destinazione commerciale nel Comune di Bagheria (primo semestre 2021), ovvero per magazzini ubicati nella fascia/zona OMI denominata "*D1 – Periferica – Zona di sviluppo del centro urbano*".

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	320	600	L	1,6	2	L
Negozi	NORMALE	780	1400	L	5,5	9	L

Sulla base di questi dati e delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'immobile rilevate allo stato di fatto, si estrapola un valore medio unitario pari a 460,00 €/mq.

Inoltre, dalle indagini condotte sul web, è stato possibile reperire offerte di compravendita di immobili simili in zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'edificio in cui insiste il magazzino, come ad esempio:

- Magazzino in via Mattarella 1.000 mq, 350.000,00 €;
- Magazzino in via Andronico 865 mq, 220.000,00 €.

Pertanto, mediando tali valori si ottiene un valore unitario pari a 302 €/mq.

In considerazione di ciò, si procederà alla stima del magazzino attribuendo ad esso un valore unitario pari a **380,00 €** per mq di superficie commerciale

Calcolo delle consistenze

	Superficie Utile Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Magazzino	59,36 mq		59,36 mq
Corte	16,08 mq	0,10	1,61 mq
Totale			**60,97 mq**

Pertanto, il valore di stima del magazzino è pari ad:

60,97 mq x 380,00 €/mq = ***23.168,60 €***

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

In considerazione delle quote di proprietà dei singoli immobili, di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei valori di stima di ciascun Corpo oggetto del compendio e quindi del Lotto Unico.

Unità immobiliari	***Valore di stima delle u.i.***	***Quote di proprietà***	***Valore di stima dei Corpi***	
Appartamento secondo piano (Corpo A)	165.825,00 €	1/1	CORPO A 165.825,00 €	**Valore di stima del LOTTO UNICO 204.626,00 €**
Lastrico solare (Corpo B)	22.616,00 €	1/2	CORPO B 11.308,00 €	
Magazzino civ. n. 22-24 (Corpo C)	31.817,40 €	1/2	CORPO C 15.908,70 €	
Magazzino civ. n. 20 (Corpo D)	23.168,60 €	1/2	CORPO D 11.584,30 €	

Alla luce di quanto sopra esposto, si procederà alla decurtazione delle spese di regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia precedentemente determinate dal valore di stima del Lotto Unico, al fine di ottenere il prezzo a base d'asta dello stesso.

A tal proposito, per una maggiore chiarezza ed immediatezza dei risultati, si riporta di seguito una tabella riassuntiva.

Valore di stima del Lotto Unico	*Costi complessivi per la regolarizzazione catastale*	*Costi complessivi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia*	***Prezzo a base d'asta del Lotto Unico***
204.626,00 €	2.800,00 €	31.350,00 €	**170.476,00 €**

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it

2.5 *Conclusioni*

Il **Lotto Unico** oggetto del presente fallimento è costituito da quattro Corpi, così composti:

- **CORPO A**: *Appartamento di tipo economico (A3) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al secondo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 4.*
- **CORPO B**: *Quota pari ad 1/2 indiviso di lastrico solare (F5) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al terzo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 5.*
- **CORPO C**: *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale di deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.24/22 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 10.*
- **CORPO D**: *Quota pari ad 1/2 indiviso di un magazzino e locale deposito (C2) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.20 al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 11.*

In considerazione delle difformità rilevate fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed i grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi, sono stati quantificati i costi di regolarizzazione catastale per un totale di 2.800,00 € ed i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia per un totale di 31.350,00 €.

Da indagini di mercato e tramite il calcolo delle consistenze dei singoli Corpi costituenti il Lotto Unico, in considerazione delle quote di proprietà oggetto del presente fallimento, è stato determinato il valore di mercato dell'intero Lotto Unico, pari a 204.626,00 €, che al netto della decurtazione delle spese di regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia, determina il prezzo a base d'asta dello stesso **Lotto Unico pari a 170.476,00 €.**

Ing. Vincenzo Barranti
Corso La Masa, 82 – 90019, Trabia (PA)
Tel./Fax 091.5081786 - Cell. 339.5893088
E-mail: ing.barranti@libero.it - PEC: ing.barranti@pec.it