

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE E PROCEDURE CONCURSUALI

FALLIMENTO N. 2/2023

“

**PERIZIA DI STIMA BENE IMMOBILE CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI
TERRASINI AL FOGLIO 3 PARTICELLA 2394 SUB. 30**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIULIO CORSINI

CURATORE: AVV. GIUSEPPE DI LIBERTO

Consulente Stimatore: Ing. Alessio Melis



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. COMPENDIO DEI BENI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSUALE.....	3
3. ATTIVITÀ PRELIMINARI SVOLTE.....	4
4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TERRASINI AL FOGLIO 3 P.LLA 2394 SUB. 304	
4.1 Contesto Generale	4
4.2 Descrizione dell'immobile	6
5. VERIFICA URBANISTICO – EDILIZIA	19
6. ULTERIORI ACCERTAMENTI	27
7. STIMA DEI BENI IMMOBILI	35
7.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima.....	35
8. CONCLUSIONI.....	36
9. ELENCO ALLEGATI	37

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



1. PREMESSA

A seguito della Sentenza dichiarativa di fallimento, disposta dall'Onorevole Tribunale di Palermo Sezione Fallimentare e Procedure Concorsuali, nei confronti della società "██████████" l'Avv. Giuseppe Di Liberto, in qualità di Curatore, veniva autorizzato dal Sig. Giudice Delegato Dott. Giulio Corsini, a conferire l'incarico professionale¹ di stima dell'unità immobiliare attratta all'attivo della procedura, allo scrivente ing. Alessio Melis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n. 7244, e all'albo dei C.T.U. che accettava l'incarico di consulenza tecnica peritale.

2. COMPENDIO DEI BENI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSUALE

In occasione dell'incarico, è stato indicato il bene immobile attratto all'attivo della procedura ed in particolare:

- 1/1 Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Terrasini al foglio 3 p.lla 2394 sub. 30, sita a Terrasini in Via Gen. le Francesco Salemi n.9B², piano secondo, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita euro 464,81.

Si precisa che, compulsando la certificazione notarile a cura del Professionista incaricato, emerge che l'immobile *de quo*: [...] *"Con atto di compravendita del giorno 21 dicembre 2018 alle minute del Notaio*

██████████ trascritto a Palermo in data 4 gennaio 2019

██████████ la società ██████████ come sopra identificata, ha venduto alla signora ██████████

██████████ la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. Successivamente il Tribunale di Palermo, con sentenza n.346/2023 del 25 novembre 2024 – Repertorio 8643/2023 – R.G. 15945/2023, in accoglimento della domanda giudiziale del 28 dicembre 2023 Repertorio 3435/2023, trascritta a Palermo in data 25 gennaio 2024 ai n.ri 4239/3392, proposta dalla curatela del fallimento della ██████████ con sede a Palermo, nei confronti della signora

██████████ ██████████ ██████████ dal

¹ Cfr. all. 1

² Si precisa che in occasione del verbale di sopralluogo di giorno 10/09/2025 si rilevava che, nei fatti, il numero civico di accesso all'immobile fosse il n.13



detto fallimento (n. 2/2023 del tribunale di Palermo) e dichiarato [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [...].

Si rimanda all'integrale esame della certificazione notarile per i dettagli del caso³.

3. ATTIVITÀ PRELIMINARI SVOLTE

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto, questo consulente ha partecipato al sopralluogo nella giornata del:

- 10 settembre 2025 – Bene immobile ubicato in Terrasini, Via Gen. le Francesco Salemi n. 13⁴.
Al sopralluogo erano presenti, il Coadiutore della Curatela Avv. Maurizio Foti ed il sottoscritto ing. Alessio Melis.

Si rimanda integralmente al verbale di sopralluogo⁵ per gli opportuni dettagli e verifiche.

Inoltre, si sono svolti accertamenti presso i seguenti Pubblici Uffici:

- Comune di Terrasini vari Uffici;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Palermo;
- Richieste avanzate all'Amministratore di Condominio *pro tempore*.
- Richieste avanzate a vari Notai.

Di seguito le risultanze.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TERRASINI AL FOGLIO 3 P.LLA 2394 SUB. 30

4.1 Contesto Generale

L'unità immobiliare, attratta all'attivo della procedura, è ubicata nel Comune di Terrasini, con accesso da Via Generale Francesco Salemi n. 13, in una zona di espansione del tessuto edilizio, in un'area caratterizzata da un tessuto urbano eterogeneo a prevalente destinazione residenziale. Il contesto urbano circostante presenta un'alternanza di abitazioni, piccoli lotti edificati e spazi liberi, configurandosi come una zona semicentrale ben inserita nel tessuto urbano del comune di Terrasini.

³ Cfr. allegato 2

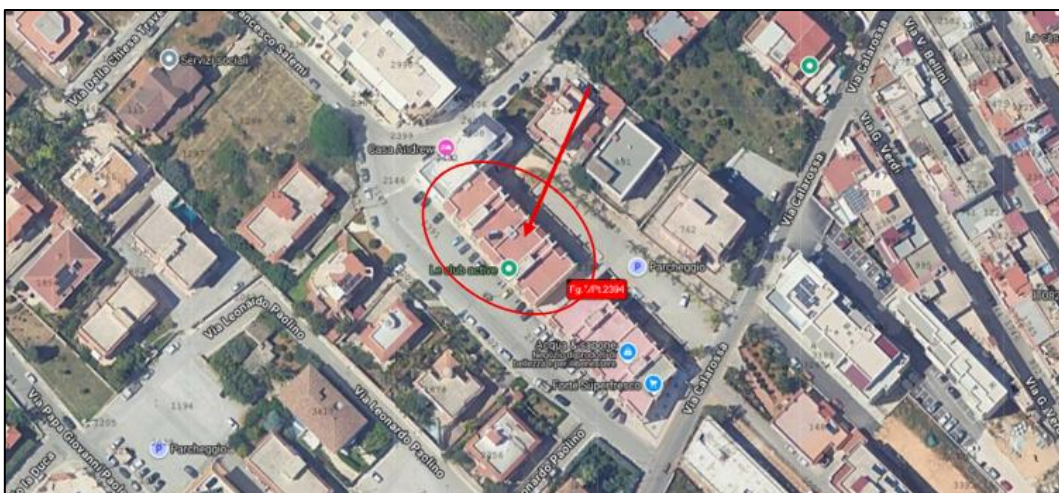
⁴ Si precisa che in occasione del verbale di sopralluogo di giorno 10/09/2025 si rilevava che, nei fatti, il numero civico di accesso all'immobile fosse il n.13

⁵ Cfr. allegato 3



L'area risulta sufficientemente servita dalle principali infrastrutture cittadine⁶ e dispone, nel raggio di breve distanza, di servizi di prossimità, attività commerciali e collegamenti viari che consentono un rapido accesso al centro di Terrasini e alle principali direttrici extraurbane. L'accessibilità è garantita da una rete viaria locale strutturata, mentre il trasporto pubblico extraurbano è presente con fermate nelle vicinanze, assicurando un collegamento adeguato con gli altri centri limitrofi.

Di seguito aerofotogrammetria di inquadramento⁷, sovrapposizione aerofotogrammetria – estratto di mappa⁸, con indicazione dell'area ove insiste l'unità immobiliare.



⁶ Il manufatto edilizio in parola, dista circa 500 mt, in linea d'aria, dal centro cittadino

⁷ Fonte Google Earth

⁸ Fonte Formaps

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



4.2 Descrizione dell'immobile

Trattasi di un'unità immobiliare, di forma irregolare, ubicata al piano secondo⁹ di un edificio a tre elevazioni fuori terra¹⁰, denominato edificio "B", oltre piano cantinato ed area libera soprastante, con vari accessi da Via Generale Francesco Salemi¹¹. Il fabbricato è servito da una scala interna comune che collega le varie unità immobiliari ai vari livelli. L'unità immobiliare in parola è composta da un ampio ambiente soggiorno - cucina¹², che costituisce il locale principale che si affaccia sul prospetto verso Via Generale Francesco Salemi, attraverso due balconi che offrono una buona illuminazione naturale e la fruizione di spazi esterni. Dal soggiorno si accede direttamente, sia ai locali indicati lavanderia con annesso ripostiglio, che alla zona notte mediante un disimpegno, intorno al quale si sviluppano i seguenti ambienti¹³:

- un piccolo servizio igienico a servizio della zona giorno;
- piccolo ripostiglio;
- tre locali, serviti rispettivamente da tre servizi igienici, due dei quali godono di un balcone esterno prospiciente al retro-prospetto.

L'altezza interna utile è pari a 2,70 m, come indicato in planimetria catastale.

⁹ Salendo le scale a destra

¹⁰ Parte di un complesso edilizio più ampio costituito anche da altri corpi di fabbrica a diversa destinazione d'uso.

¹¹ L'unità *de quo* con accesso dal civico 13 di Via Gen. le Francesco Salemi

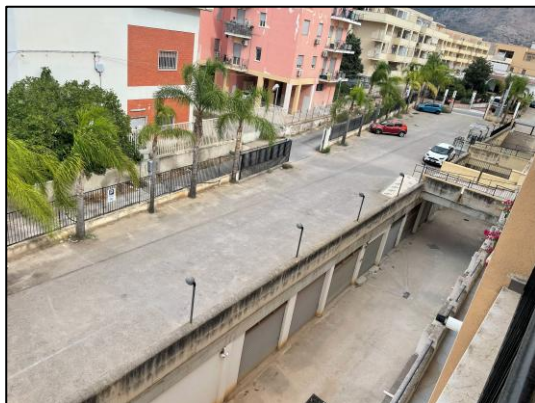
¹² Che non risulta installata

¹³ A cui aggiungere un piccolo soppalco che occupa parzialmente anche uno dei servizi igienici indicati ed in particolare quello prospiciente la chiostrina interna



A seguire si riportano alcuni scatti fotografici, sia esterni che interni dell'unità immobiliare descritta.

- **Foto di contesto esterno**



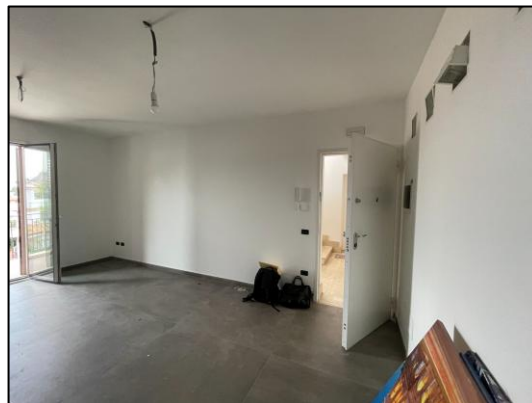
- **Prospetti esterni ed area libera soprastante**



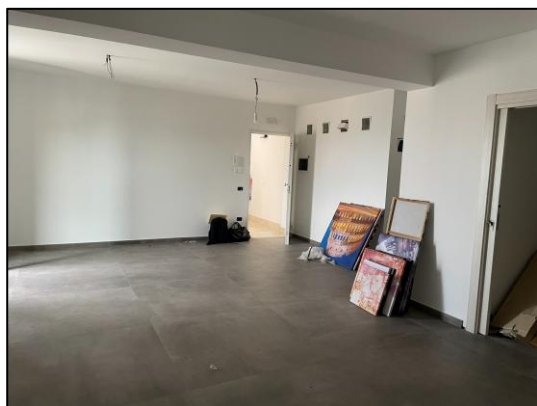
Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



- **Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Terrasini al foglio 3 p.lla 2394 sub. 30 – Locali interni**
 - **Soggiorno – cucina con balconi pertinenziali e accesso al locale indicato lavanderia**



Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



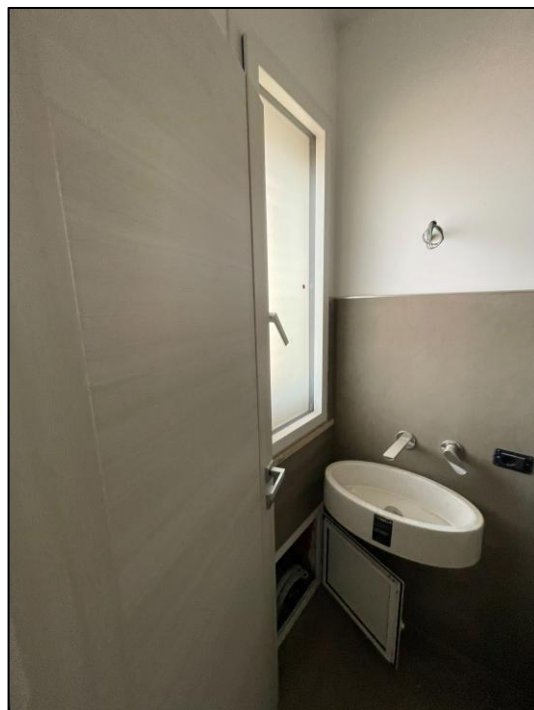
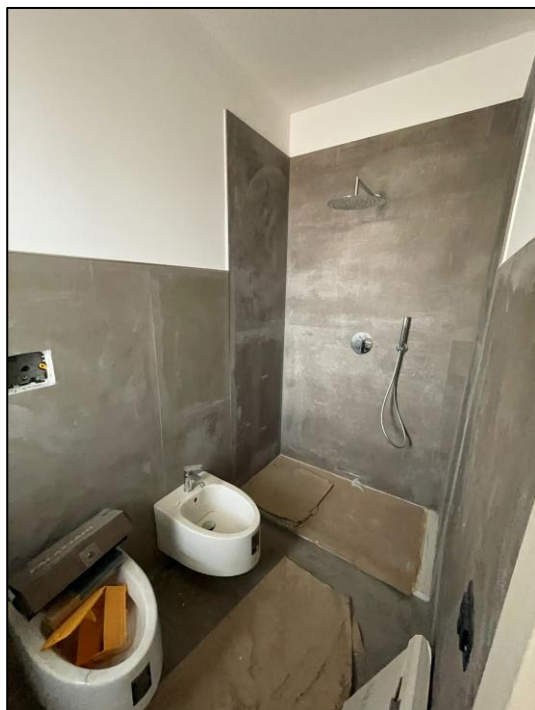
▪ **Disimpegno**



▪ **Locale n. 1 con servizio igienico dedicato e balcone pertinenziale**

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



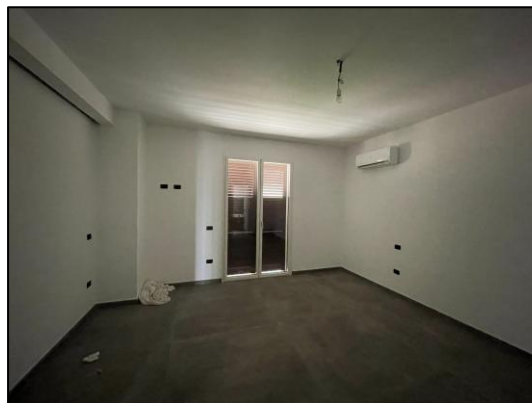
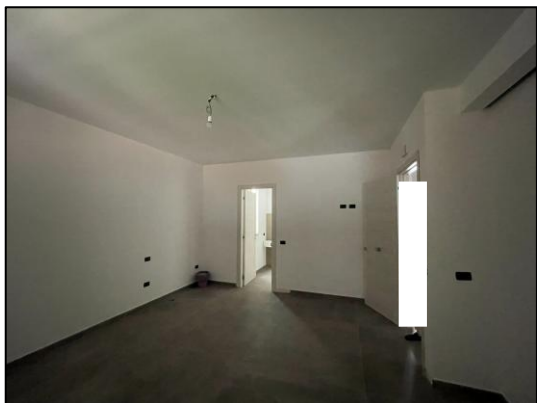


Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



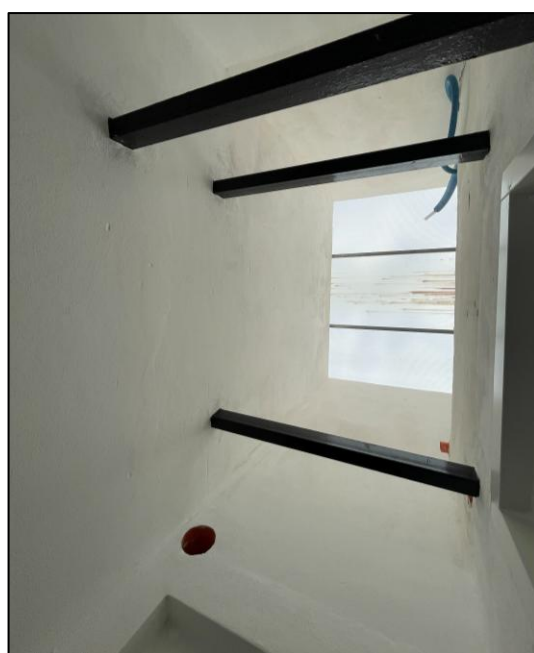
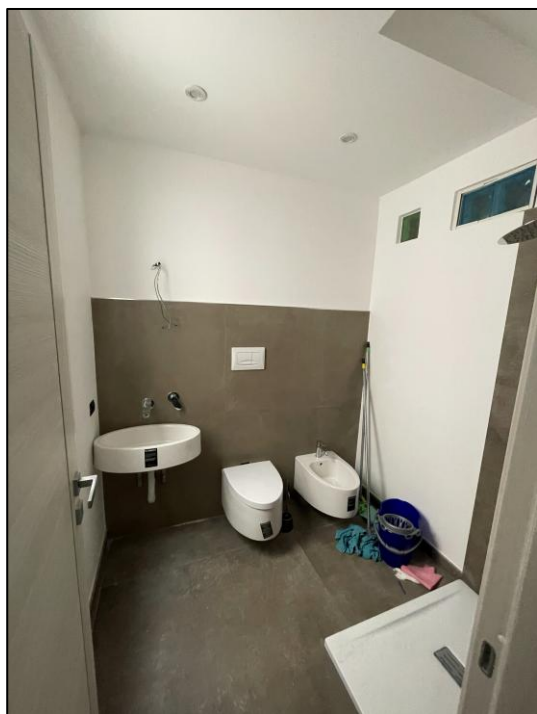


▪ **Locale n. 2 con servizio igienico dedicato e balcone pertinenziale**



Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis





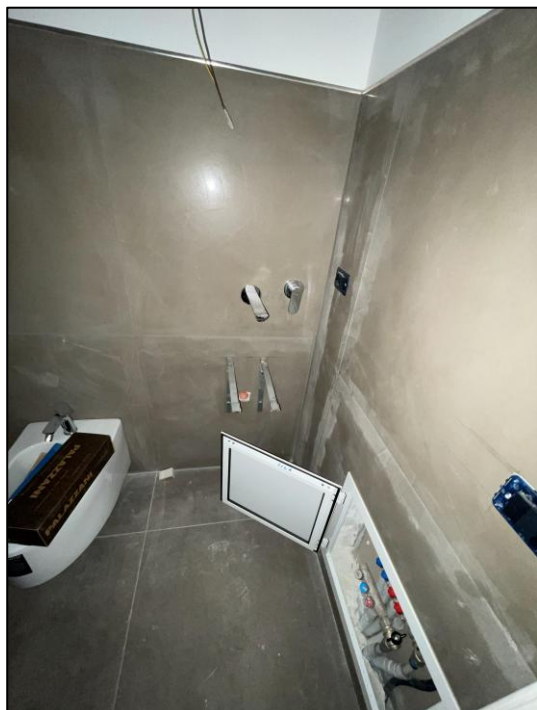
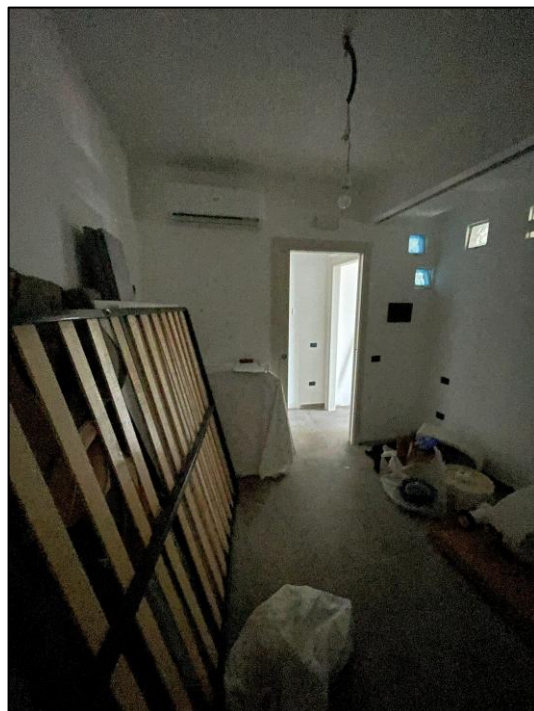
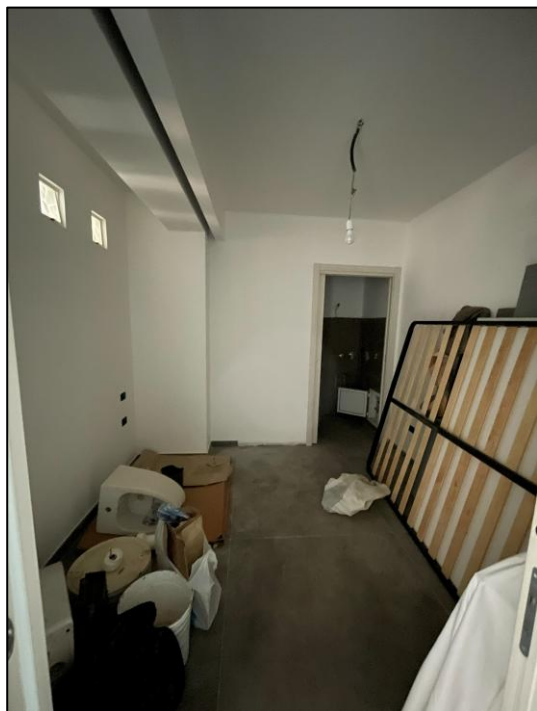
Si precisa che il servizio igienico in parola è di fatto prospiciente una chiostrina interna¹⁴ che interessa l'intero stabile, dalla quale tra l'altro, è possibile accedere al soppalco di cui si è riferito in precedenza.

¹⁴ Indicato quale sub.39 nella documentazione catastale

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



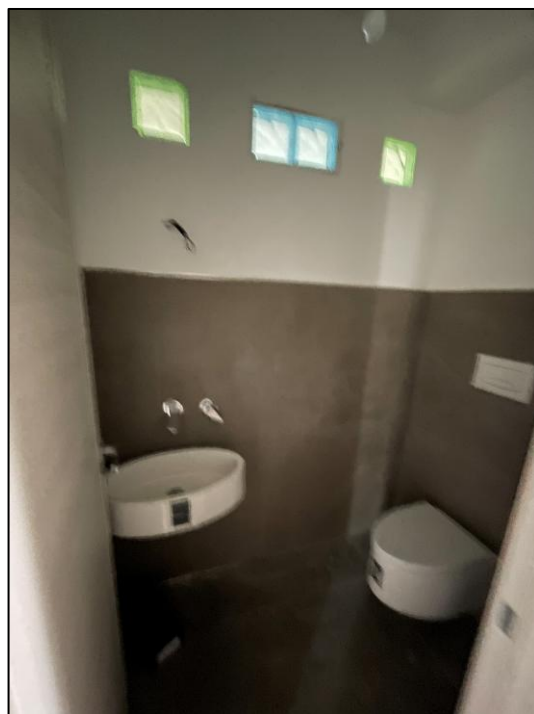
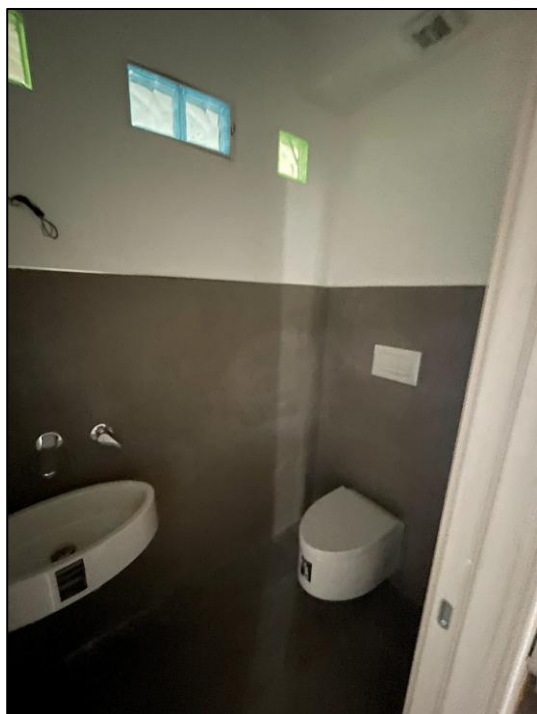
- **Locale n. 3 con servizio igienico dedicato , limitrofo al soggiorno-cucina**



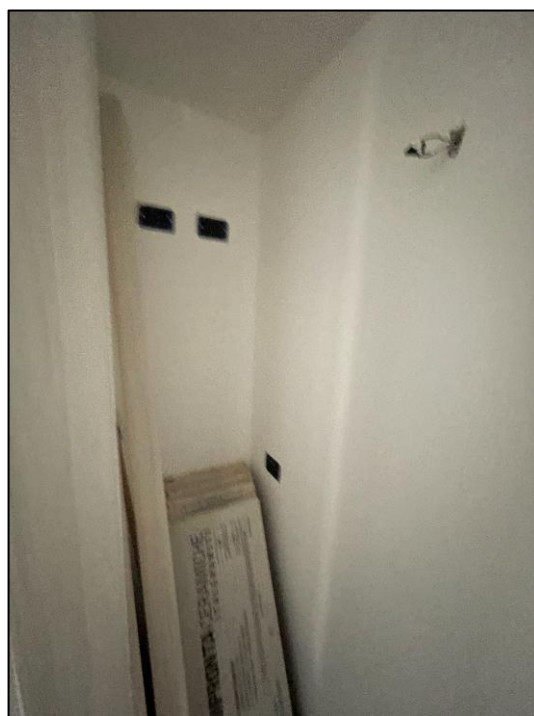
- **Ulteriore servizio igienico posto in prossimità della zona “soggiorno-cucina”**

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



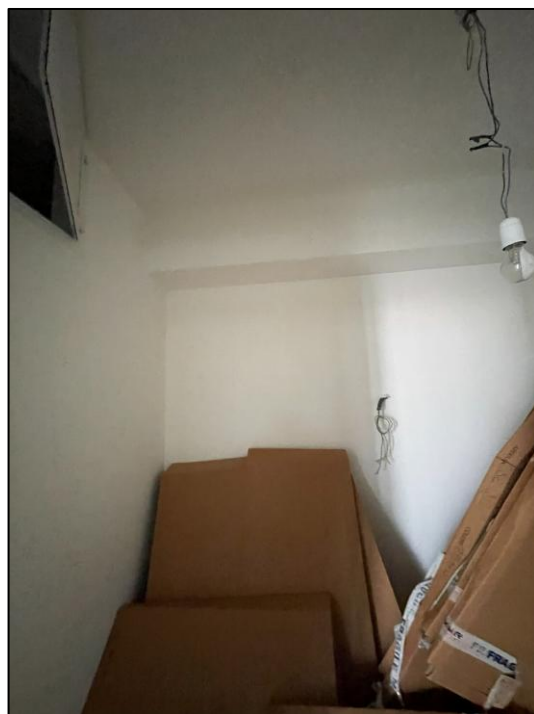


- **Locali indicati lavanderia e ripostiglio in parte prospicienti la chiostrina interna**



Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis





A seguire scheda sinottica delle principali finiture rilevate.

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Terrasini
Riferimenti Catastali	Foglio 3 p.lla 2394 sub.30
FINITURE	
Pareti esterne	Intonaco civile per esterni, strato di finitura e tinteggiatura
Pareti interne	Intonaco civile per interni, strato di finitura, e tinteggiatura
Pavimento	Gres porcellanato
Infissi esterni	PVC con persiane oscuranti
Infissi interni	Legno tamburato
IMPIANTI	
Elettrico	Presente in parte
Idrico-fognario	Presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Si sono rinvenuti split a parete in alcuni locali.
Altro	Le opere non sono state completamente concluse. Non sono state riscontrate le certificazioni di conformità relative agli impianti tecnologici conclusi. Presenza di citofono. Presenza in ciascuno dei tre locali sopradescritti di wc dedicato e di un quadro elettrico dedicato. Si precisa inoltre, che non sono presenti né i componenti della cucina, né parte di taluni componenti di qualche wc. L'immobile non è arredato.
STATO GENERALE	
Buono	/

Ubicazione

Comune di Terrasini con accesso da Via Gen. le Francesco Salemi n.9B¹⁵.

Intestazione catastale

- ██████████ proprietà per 1/1.¹⁶

Confini

L'immobile confina a Nord-Ovest con il sub. 29, a Sud-Est con il sub. 34 mentre a Sud-Ovest con la Via Gen. le Francesco Salemi.

Dati catastali

¹⁵ Si precisa che in occasione del verbale di sopralluogo di giorno 10/09/2025 si rilevava che, nei fatti, il numero civico dell'immobile fosse il n.13

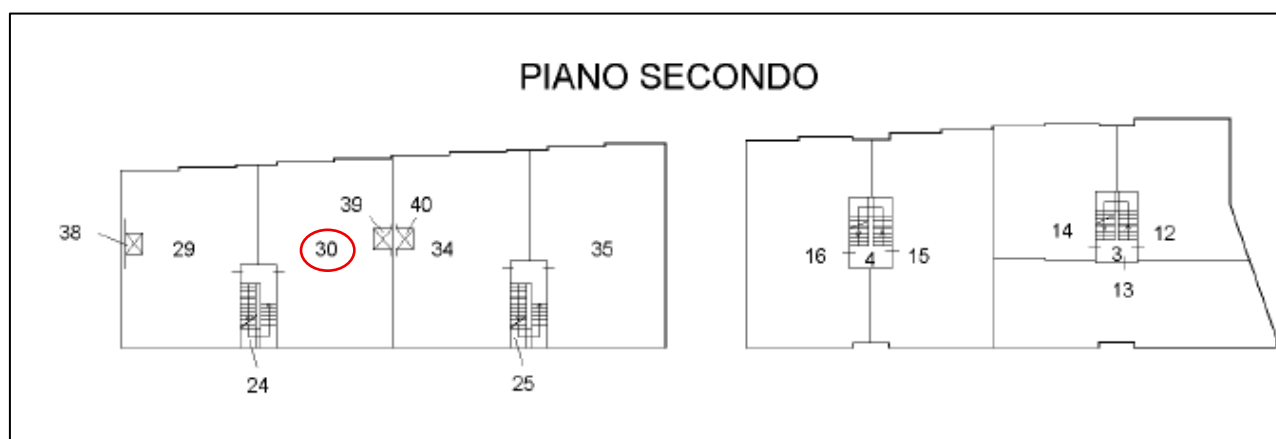
¹⁶ Sul punto è opportuno fare rilevare quanto annotato nel certificato notarile cui si rimanda. Cfr. All.2

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



Comune di Terrasini N.C.E.U foglio 3, particella 2394, sub. 30. A seguire stralcio della visura catastale e dell'elaborato planimetrico offerto dai PP.UU.

Dati della richiesta		Comune di TERRASINI (Codice:L131)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 3 Particella: 2394 Sub.: 30										
INTESTATO												
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni									
Unità immobiliare dal 28/10/2020												
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		3	2394	30			A/2	6	6 vani	Totale: 128 m ² Totale: escluse aree scoperte** 121 m ²	Euro 464,81	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 26/10/2020 Pratica n. PA0108706 in atti dal 28/10/2020 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 37958.1/2020)
Indirizzo		VIA GEN. LE FRANCESCO SALEMI n. 9B Piano 2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										



Stato di possesso dell'immobile

L'unità immobiliare *de quo* è libera da persone ed in parte occupata da cose¹⁷.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

In esito agli accertamenti condotti, sussiste una non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

Dal confronto svolto emergono le seguenti difformità:

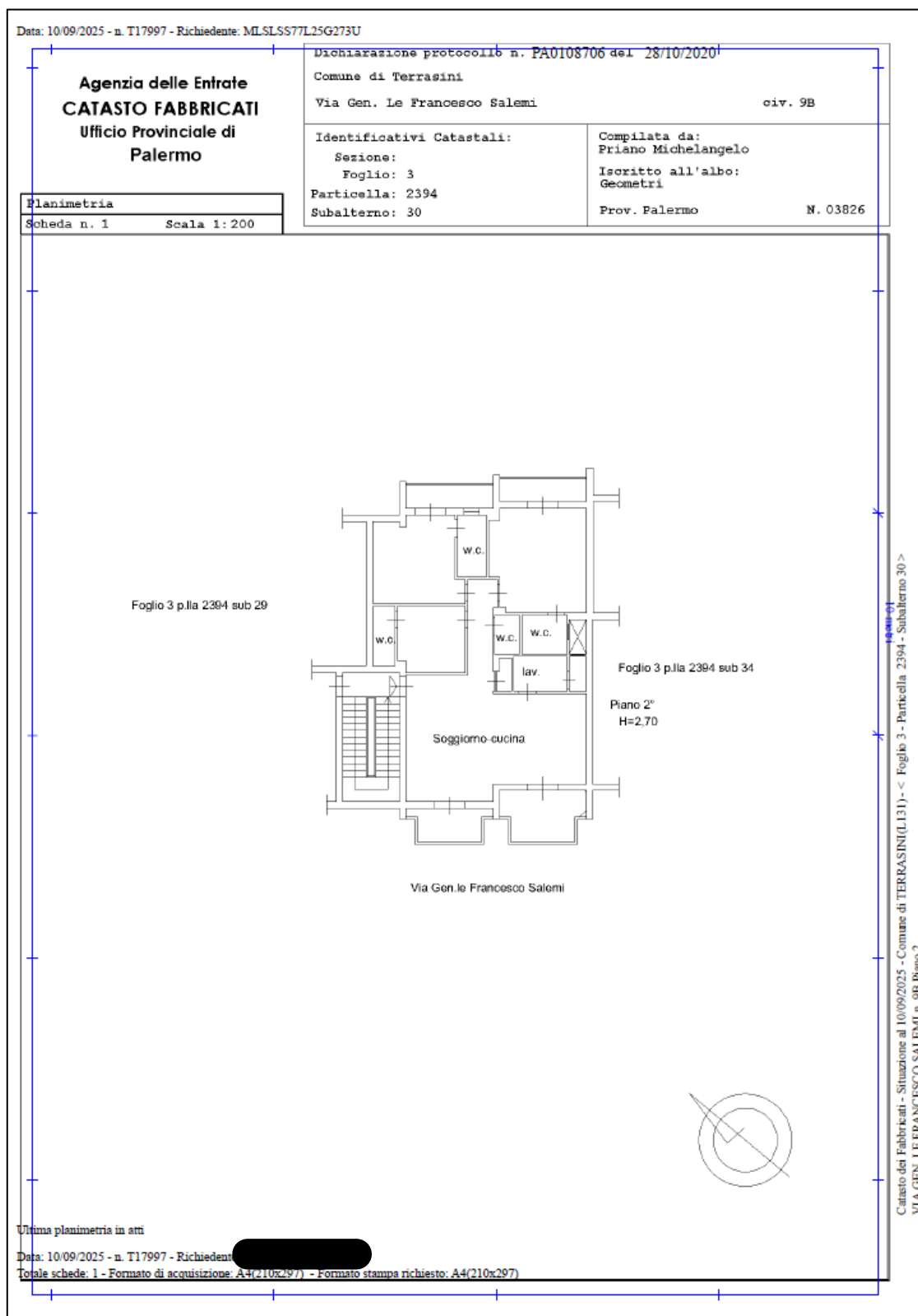
- parziali variazioni nelle bucatore esterne;
- presenza di un piccolo soppalco non rappresentato.

¹⁷ Per lo più scatole e materiali edili di scarto

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



A seguire stralcio della planimetria catastale offerta dai PP.UU.



Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Altre informazioni

Successivamente all'accesso *in situ*, per il tramite degli Organi della Procedura, si richiedeva all'Amministratore di Condominio p.t. quando di seguito:

- a) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*
- b) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- c) *se il bene è gravato da censo, livello o uso civico;*
- d) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- e) *l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari, di interesse del condominio e dunque in parte dell'unità, e il relativo stato;*
- f) *esistenza di eventuale posto auto assegnato e relativa individuazione;*
- g) *esistenza del certificato di agibilità/abitabilità ed in caso positivo la produzione del titolo e dei relativi allegati;*
- h) *ogni ulteriore notizia utile ed ulteriore da offrire all'acquirente.*

Si precisa che alla data di questa perizia non è stato offerto riscontro a quanto richiesto.

5. VERIFICA URBANISTICO – EDILIZIA

Per quanto riguarda la verifica edilizio-urbanistica, si evidenzia che questo consulente con pec del 24/09/2025 effettuava richiesta di accesso presso il Comune di Terrasini. In data 26/09/2025 l'Ufficio del Comune di Terrasini – AREA 5 – Pianificazione del Territorio e S.U.A.P. trasmetteva quanto segue: *"In riferimento all'istanza di accesso agli atti di cui in oggetto, riferita al fabbricato sito in Via Francesco Salemi n. 9/b e precisamente dell'unità immobiliare di piano secondo censito al N.C.E.U. al Fg. 3 particella n. 2394 sub. 30, **si comunica che permangono le condizioni di cui alla nota prot. n. 9132 del 12/04/2024**, da voi inoltrata contestualmente alla richiesta di accesso agli atti".*

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



Per una maggiore chiarezza espositiva si riporta un estratto della nota prot. n. 9132 del 12/04/2024, menzionata offerta dai PP.UU. cui si rimanda integralmente per gli opportuni dettagli¹⁸

In esito alla p.e.c. del 25/03/2024 cui fa riferimento l'istanza di accesso agli atti, presentata dall'Avv. Salvatore Di Liberto, quale curatore del [REDACTED] in data 27/04/2023, registrato con il protocollo n. 13728 del 02/05/2023 e alla nota protocollo n. 26344 del 14/09/2023, riferita all'unità immobiliare di piano secondo censita al N.C.E.U. al Fg. 3 particella n. 2394 sub. 30, facente parte di un fabbricato sito in via Francesco Salemi n. 9/b, si comunica che alla data del 21.12.2018, **si conferma che non risulta alcun altro titolo concessorio alla data del 21/12/2018 in relazione all'unità immobiliare sopra richiamata.**

Si conferma che non risulta alcuna istanza di condono edilizio alla data del 21/12/2018 sulla stessa unità immobiliare.

Si conferma che non risulta alcuna certificazione di Abitabilità, Agibilità o SCA alla data del 21/12/2018 sulla stessa unità immobiliare.

Con riferimento alla concessione di cui alla **pratica edilizia n. 57/2011** si conferma che l'unica concessione è quella a Voi inviata in data 25/03/2024.

Pertanto, sulla scorta della documentazione acquisita, il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare oggetto d'esame ha ottenuto, quale titolo abilitativo, Concessione Edilizia con Contributo di cui alla Pratica Edilizia n. 57/2011, Registro Concessioni n. 91/2011. Di seguito si riporta un estratto della Concessione Edilizia con Contributo oltre stralci degli elaborati grafico-descrittivi allegati.

In questa sede è opportuno segnalare che compulsando il titolo concessorio menzionato viene indicato il pagamento della 1° rata correlata agli oneri, ma non sono indicati i pagamenti riferiti né alla 2° rata né alla 3° rata ciascuna delle quali di importo pari a 10.761,27. Nel titolo concessorio viene indicato parimenti i riferimenti di una polizza fideiussoria, tuttavia sulla scorta della documentazione offerta, allo stato, nulla di più può riferirsi sul punto.

Si aggiunga inoltre che in esito alla documentazione trasmessa dai PP.UU. non viene offerta comunicazione di fine lavori. Dunque allo stato degli elementi disponibili non è possibile escludere che, tra l'altro, vi siano ulteriori interventi edilizi correlati al titolo in parola ad oggi non conclusi.

Si rimanda ad un integrale e qualificato esame della documentazione offerta dai Pubblici Uffici, stante anche i vari profili di criticità di seguito illustrati.

Di seguito stralcio del titolo con evidenziati in rossi i vari profili di criticità rilevati.

¹⁸ Cfr.all.7





COMUNE DI TERRASINI

Provincia di Palermo

AREA VI

SVILUPPO ECONOMICO DEL TERRITORIO
Servizio Edilizia Privata

Pratica Edilizia n. 57/2011

Registro Concessioni n. 91/2011

Concessione Edilizia con Contributo

L'Anno Duemilaundici, addì quindici, del mese di Novembre nella sede Municipale

Il Responsabile di Funzioni Dirigenziali

Vista la domanda presentata in data 14/06/2011, prot. gen. n. 14860 dal S. [redacted], nella qualità di proprietario, con la quale viene richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di un edificio (palazzina B), composto da magazzino al piano cantinato, attività commerciale al piano terra, n.4 unità abitative al piano primo e n.4 unità abitative (piano secondo) ed area libera soprastante, da sorgere nella C.da Piano Torre, sull'area censita all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa 3, part. n. 2394;

Rilevato che il predetto edificio, distribuito su tre elevazioni fuori terra oltre il piano cantinato e torrino scala, determina l'asservimento della part.lla n. 2394 (ex 193 e 1198) del foglio di mappa n. 3 di Terrasini;

Visto il titolo di proprietà (atto di donazione Rep. n. 10146) stipulato in data 02/04/1976 dal Notaio S. [redacted] e altro titolo di proprietà (atto di donazione Rep. n. 101236) stipulato in data 04/05/1976 dal Notaio Salvatore Orlando, registrato in Palermo il 24/05/1976 al n.9243;

Mi ha il progetto allegato all'istanza redatto dall'Ar. [redacted], nato a Cirieli il [redacted], con studio in Cirieli nella [redacted] iscritto all'Ordine Professionale della provincia di Palermo al [redacted]

Considerato che in merito, il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.P. n.6, D.S.B. di Carini, con nota assunta al prot. gen. n. 19114 del 03/08/2011, ha espresso parere favorevole, a condizione che:

- * nei w.c. privi di aerazione diretta venga installata aerazione forzata.

Visto l'Atto di vincolo di asservimento dell'area a parcheggio, ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 19 del 31.03.1972 e s.m.i., stipulato in Palermo in data 27.10.2011 e registrato il 03/11/2011 al n.19421 dal [REDACTED]

Visto il parere favorevole rilasciato dall'Ufficio del P.R.G. (nota del 18/10/2011 prot. Area VI n. 1570) in merito alla conformità urbanistica della proposta progettuale presentata, a condizione che:

- il completamento delle opere di urbanizzazione avvenga contestualmente ai lavori di costruzione degli edifici e gli stessi possono essere dichiarati agibili solo ad avvenuta ultimazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione.

Visto il parere favorevole rilasciato dal Dirigente di questo Ufficio, [REDACTED] del 12.10.2011, prot.A6 n. 1983, in merito alla concessione richiesta;

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

Visto il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n.396/DRU del 04/04/2006;

Vista la nota dell'A.R.T.A. Servizio 2 VAS-VIA n.80925 del 21/11/2006;

Vista la dichiarazione di affidamento dell'incarico della Direzione dei Lavori e di Coordinatore della Sicurezza nel Cantiere sottoscritta in data 12/10/2011 dall'A. ██████████ meglio sopra generalizzato, iscritto all'Ordine Professionale della provincia di ██████████

Vista la Deliberazione di C.C. n. 7 del 03.02.2010 di adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per gli anni 2007 e 2009, ai sensi degli artt.5 e 6 della Legge 28/01/1977, n.10.

Visto l'art. 220 del T.U.LL.55. approvato con Reg. D.27.07.34, n°1265.

Visto l'art.31 della L.U.17.08.42 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Vista la L.R. 31.03.72, n°19.

Vista la L.R. 26.05.73, n.21.

Vista la L. 28.01.77, n°10.

Vista la L.R. 27.12.78, n°71;

Visto il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Considerato che la quota di contributo relativa al costo di costruzione, di cui alla Legge 28.01.1977, n°10, è stato determinato nella misura di €32.283,82 e che per la stessa è stata versata la prima rata pari a €10.761,27 sul c.c.p. n°14180905 (bollettino n. VCYL 0109 del 13.10.2011) e che le successive rate saranno corrisposte con le modalità di seguito riportate:

- 2° rata pari € 10.761,27 da versare entro un anno dal rilascio della presente C.E.;
- 3° rata pari a € 10.761,27 da versare entro due anni dal rilascio della presente C.E..

Visto l'atto di fidejussione n.11018141011/A66, emesso in data 14/10/2011 dalla "Eurofidi e Servizi Integrati" Società Coop. di Garanzia Collettiva Fidi, per un importo massimo di €21.522,62;

Vista l'attestazione di versamento pari a Euro 775,48 relativa ai diritti di segreteria versati su c.c.p. n.158289058 con bollettino n. VCY 0175 del 10.10.2011.

Visto l'attestazione di versamento pari a Euro 500,00 relativa ai diritti di istruttoria, versati su c.c.p. n. 15828908 con bollettino n. VCY 0174 del 10.10.2011.

Visto il P.R.G. approvato con D.A. n. 201/1999 e le relative Norme Tecniche di Attuazione.

RILASCIA

al sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████ cod.fisc. ██████████, nella qualità di proprietario

CONCESSIONE EDILIZIA

per la realizzazione di un edificio (palazzina B), composto da magazzino al piano cantinato, attività commerciale al piano terra, n.4 unità abitative al piano primo e n.4 unità abitative al piano secondo ed area libera soprastante, da sorgere nella C.da Piano Torre, sull'area censita all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa 3, part. n. 2394, in conformità al progetto allegato in copia, facente parte integrante del presente atto e con l'osservanza delle disposizioni contenute nei regolamenti comunali di edilizia e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti, fatti salvi i diritti di terzi.

Inoltre:

a) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di mesi dodici dalla data della presente.

b) Sono fatti salvi i diritti di Terzi ed i poteri attribuiti agli organi preposti per l'esecuzione dei lavori di cui all'allegato progetto, con l'osservanza anche di tutte le seguenti condizioni particolari:

1-Prima dell'inizio dei lavori la Ditta è tenuta a dare adempimento di tutte le disposizioni di legge e regolamenti in materia ed in particolare a non iniziare i lavori prima che vengano tracciate le quote di allineamento ed i capi saldi altimetrici da parte dell'ufficio Tecnico del Comune.

2-L'inizio dei lavori deve essere comunicato entro 48 ore dall'inizio degli stessi all'Ufficio Tecnico Comunale ed all'Ufficio del Genio Civile di Palermo a norma dell'art. 4 della Legge 5.11.1971 n. 1086, segnalando: il nominativo del Committente, del Costruttore, del Direttore dei Lavori e del Responsabile del Cantiere, nonché del Responsabile della sicurezza del Cantiere con i relativi recapiti e visto di accettazione a tergo, nonché alla produzione del D.U.R.C. (Documento Unificato Regolarità Contributiva) e del Certificato della Camera di Commercio dell'impresa esecutrice.

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini

Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto

Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



13- Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio di cui all'atto d'obbligo sottoscritto in data 26.07.2011.

14-La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata da questo Ufficio Tecnico Comunale.

15-Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile e di latrine a caduta d'acqua, gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.

16-Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque nere secondo le previsioni di progetto.

17-Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna, che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area entro il termine di anni tre dall'inizio dei lavori.

18-Ad ultimazione dei lavori previsti ed autorizzati, i proprietari dovranno provvedere a presentare al Comune, la denuncia di ultimazione dei lavori stessi, chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di agibilità o abitabilità, la quale verrà rilasciata dopo il controllo di competenza ed a completamento della documentazione richiesta.

19-Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in c.a. normale,

precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, nonché la certificazione di conformità di cui alla Legge 64/74.

20- La nuova costruzione, ai sensi degli artt.nn. 3 e 20 del Regio Decreto Legge, 13/04/1939, n.652, e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere denunciata all'U.T.E. di Palermo entro 30 gg dalla sua ultimazione. Inoltre, la certificazione dell'avvenuto accatastamento dovrà essere depositata in copia conforme prima della richiesta di abitabilità.

Alla presente concessione si allega, in restituzione, copia del progetto approvato, vistato in ciascun documento che lo compone, facendo presente che il Comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone, dei quali sono salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

Istruttore Tecnico
Geom. Giovanni Lancia



Il Responsabile di Funzioni Dirigenziali
Ing. Fabio Tuttolomondo



Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



• Dopo la stipula della predetta convenzione, gran parte le opere di urbanizzazione previste sono state realizzate;

• La ditta proprietaria, ha l'intenzione di realizzare, nell'ambito del complesso residenziale in oggetto, il fabbricato, denominato **Palazzina B**, ed ha conferito allo scrivente l'incarico per la redazione del progetto esecutivo, del quale la presente relazione è parte integrante.

2. Progetto

2.1. Descrizione urbanistica del sito

L'appezzamento di terreno su cui sta sorgendo il complesso residenziale che comprende il fabbricato di che trattasi, è ubicato nel territorio comunale di Terrasini, c.da Piano Torre, in una zona di completamento già urbanizzata, limitrofa al centro abitato, con prevalente destinazione residenziale.

Ha andamento altimetrico pressoché pianeggiante e confina per tre lati su viabilità pubblica, con un altro lato su viabilità privata da cedere al Comune di Terrasini, in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato alla Convenzione Urbanistica di cui in premessa.

Su tale appezzamento di terreno, secondo la strumentazione urbanistica vigente, anche in virtù dell'intervenuta Variante Urbanistica al P.R.G. approvata dall'Ass.to Reg.le Territorio ed Ambiente con D. Dir. N. 396/DRU del 4.4.2006, è possibile realizzare edilizia residenziale, in conformità alla sagoma assegnata dal P.R.G., nella Tav. P.31* - Prescrizioni Esecutive - Centro urbano ed adiacenze - Suddivisione delle aree fabbricabili in isolati - Zona B2 - Isolato n° 40.

Gli standards urbanistici in zona B2 "Zona omogenea di tessuto urbano di completamento sono i seguenti: (lotti superiori a mq. 1000):

Norme tecniche di attuazione (TAV. Na del P. R. G.)

art. 22;

comma 2.2.



La tramezzatura interna sarà realizzata con blocchetti di argilla cemento dallo spessore di cm. 8.

Gli intonaci interni verranno rifiniti con uno strato di intonaco pronto a base di calce con finitura in gesso e successiva mano di idropittura lavabile.

Gli infissi esterni saranno in legno massello del tipo a persiana con imbottito interno in alluminio a taglio termico, quelli interni in legno tamburato.

Le pavimentazioni saranno in marmo nei corpi scala e nei locali commerciali al p. terreno, mentre gli appartamenti saranno rifiniti con pavimentazioni in grès porcellanato o simili.

Le pareti dei locali cucina e dei w.c., saranno in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

I locali al piano cantinato avranno i pavimenti costituiti da malte cementizie ad uso industriale.

L'impermeabilizzazione sarà realizzata: nelle superfici lastricate con guaina butinilico bituminosa dallo spessore di mm. 4; nelle pareti contro terra al p. cantinato, con prodotti bituminosi.

2.3. Caratteri distributivi

Il fabbricato nel suo complesso ospiterà:

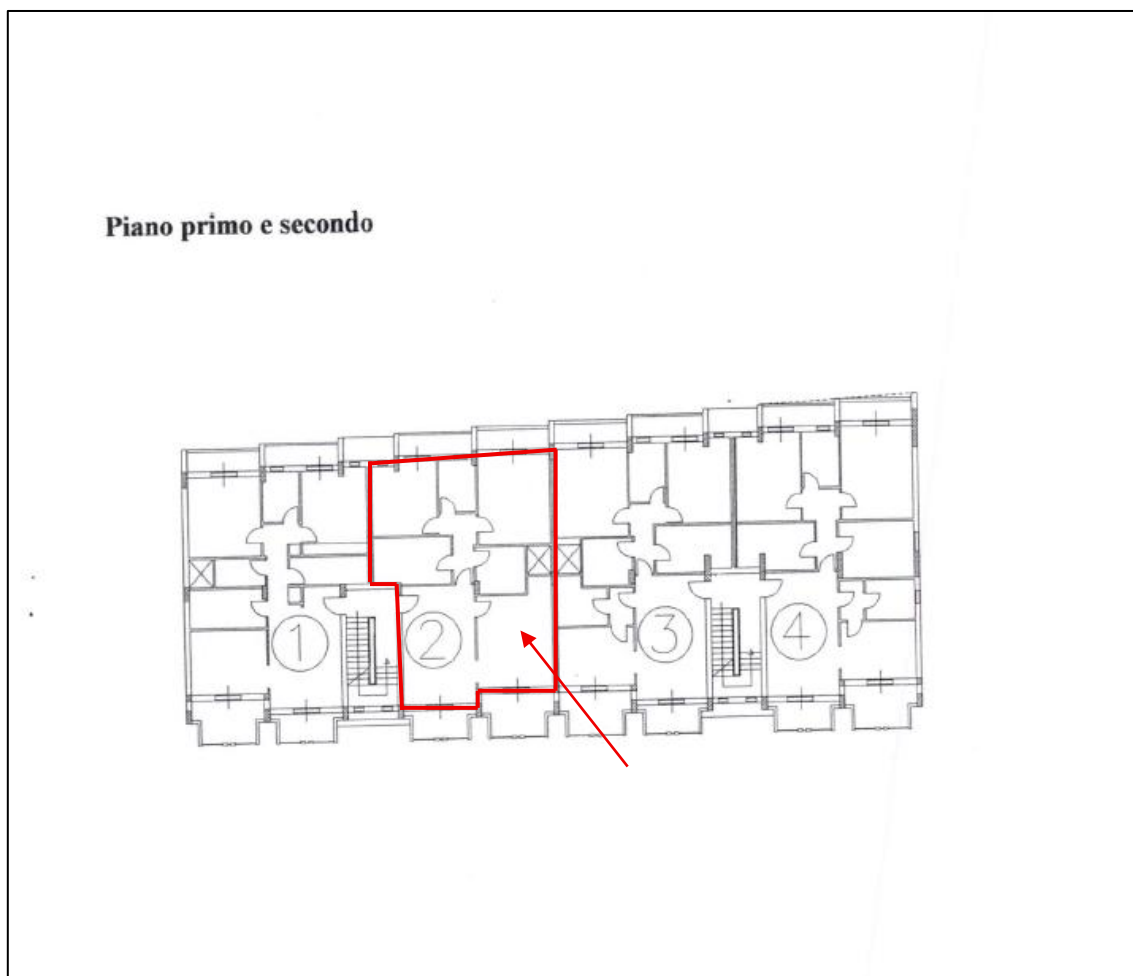
- n° 1 locale da adibire a magazzino deposito al p. cantinato.
- n° 1 locale con destinazione diversa dall'abitazione al p. terreno;
- n° 4 appartamenti al p. primo;
- n° 4 appartamenti al p. secondo;
- lastrico solare e torrini scala al piano terzo.

2.4. Sistemazioni esterne

Nel terreno di pertinenza del fabbricato, nelle superfici che rimarranno libere dopo la costruzione dell'altro corpo di fabbrica previsto (**Palazzina C**) nell'ambito

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis





Questo consulente ha effettuato una sovrapposizione degli elaborati grafici di rilievo predisposti in seguito al sopralluogo del 10.09.2025, con la planimetria offerta dai PP.UU. associata alla Concessione Edilizia con Contributo di cui alla Pratica Edilizia n. 57/2011, Registro Concessioni n. 91/2011.

Dal confronto svolto emergono le seguenti difformità:

1. parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
2. parziale diversa destinazione d'uso dei locali (sempre in ambito residenziale);
3. presenza di un piccolo soppalco;
4. parziale modifica del perimetro edificato legittimato.

A sommo avviso di questo consulente, viste le prescrizioni riportate nella Concessione Edilizia con Contributo di seguito indicato: *[..]" il completamento delle opere di urbanizzazione avvenga*

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



contestualmente ai lavori di costruzione degli edifici e gli stessi possono essere dichiarati agibili solo ad avvenuta ultimazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione [..]".

Pertanto atteso, come riferito, che allo stato degli elementi disponibili non è possibile escludere che le opere correlate al titolo non siano concluse, e che dunque il titolo concessorio in parola sia scaduto per decorrenza dei termini. Ribadita la circostanza, precisata dai PP.UU., che non sussistono né altri titoli concessori né il certificato di abitabilità/agibilità, con approccio conservativo appare che, in ragione di quanto illustrato nel corpo della relazione, interessando tra l'altro criticità che trattano anche altre unità immobiliari ¹⁹si è indotti in questa sede al ripristino dello stato *quo ante* legittimato.

Con riguardo al cosiddetto condono straordinario applicabile alle procedure esecutive/concorsuali, con riguardo al combinato disposto della Legge 47/85 e del D.P.R. 380 del 2001, ad avviso di questo consulente, non sussistono i presupposti.

Questo consulente ha definito i costi relativi al ripristino dello stato *quo ante* per un importo complessivo di € 25.000 in c.t. relativi a interventi edilizi e competenze professionali. Tale importo verrà decurtato al valore di stima finale.

6. ULTERIORI ACCERTAMENTI

Al fine di arricchire le informazioni disponibili si precisa che nel titolo concessorio in parola viene menzionato:

Visto l'Atto di vincolo di asservimento dell'area a parcheggio, ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 19 del 31.03.1972 e s.m.i., stipulato in Palermo in data 27.10.2011 e registrato il 03/11/2011 al n.19421 dal Notaio Gabriele Zammiti con studio in Palermo nella Via Nicolò Garzilli n.39;

Questo consulente ha acquisito il suddetto atto, dal cui esame viene individuata l'area asservita a parcheggio per l'intero complesso edilizio inclusa la porzione associata alla palazzina B ove ricade l'unità immobiliare in parola. **Di seguito stralcio degli elaborati grafici allegati all'atto, rimandando ad un qualificato e approfondito esame per gli approfondimenti del caso²⁰.**

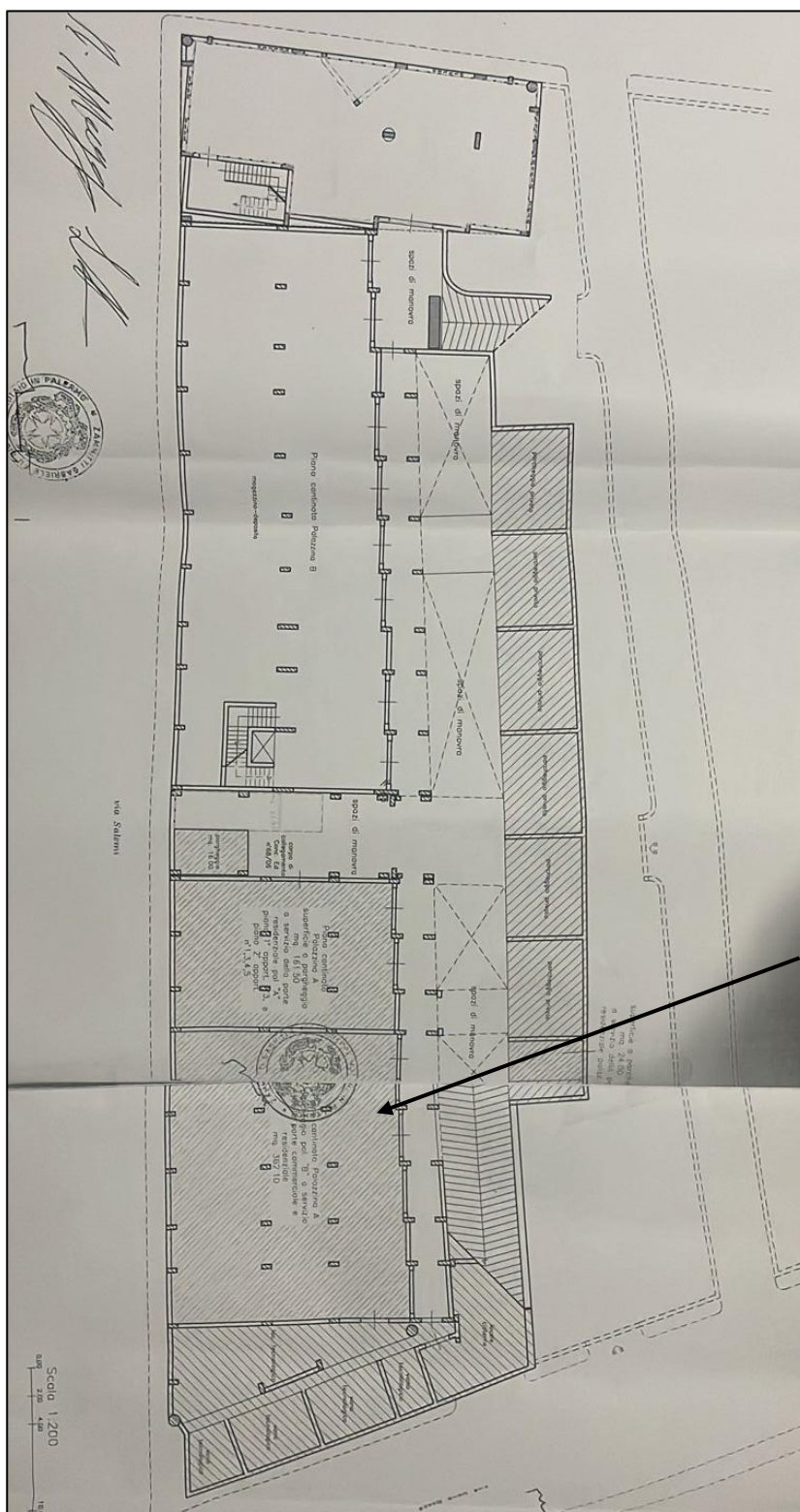
¹⁹ Il riferimento è alla chiostrina interna

²⁰ Cfr. allegato 8





28



Inoltre compulsando la documentazione acquisita da questo consulente, emerge che il complesso edilizio ove insistono vari copri di fabbrica e fra essi la c.d. palazzina B, sia stato interessato da un

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis

piano di lottizzazione. Nello specifico viene menzionata una convenzione di lottizzazione, acquisita da questo consulente, stipulata in data 29.03.2003 con atto a rogito del Notaio Maria Adelaide La Seta che pur tuttavia appare abbia ancora, non essendosi conclusi e collaudati i lavori, delle posizioni attive che vengono trasferite all'acquirente. **Di seguito stralcio degli elaborati grafici allegati all'atto, rimandando ad un qualificato e approfondito esame per gli approfondimenti del caso²¹.**

===== Articolo 2 =====

Il proponente si obbliga per sé e per gli eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo: =====

a) ad attuare, nella utilizzazione edilizia delle aree di proprietà, o delle quali ha titolo, in premessa definite, le norme del vigente P.R.G.; =====

b) a realizzare e cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione (sedi viarie, parcheggi, fognature, illuminazione stradale, rete idrica, aree a verde, etc...) secondo il progetto esecutivo composto di dieci elaborati che si allegano al presente atto rispettivamente con le lettere: = "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L" ed "M"; =====

c) a frazionare e cedere gratuitamente le aree, così come individuate nell'elaborato allegato sotto la lettera "E" entro e non oltre 6 (sei) mesi dal collaudo delle opere di urbanizzazione; =====

d) a richiedere ed ottenere, a suo totale carico, tutte le autorizzazioni presso gli enti competenti e le certificazioni necessarie alla realizzazione e all'uso delle infrastrutture di cui sopra; =====

e) a procedere all'individuazione, al picchettamento ed alla determinazione delle quote e dei livelli, con la partecipazione dell'Ufficio Tecnico Comunale; =====

²¹ Cfr. allegato 9 nella sua interezza. **Si precisa che tutti gli allegati alla concessione urbanistica sono custoditi dal notaio rogante.**

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



f) a procedere ai lavori di allaccio alle reti esistenti secondo le modalità indicate nel progetto e secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale o degli enti gestori delle reti; =====

g) ad accollarsi tutti gli oneri derivanti dalla progettazione, direzione lavori, contabilità e sicurezza necessari alla realizzazione delle opere di cui al precedente punto "b." comunicando al Comune i nominativi dei tecnici incaricati; =====

h) a completare le opere previste nel progetto esecutivo approvato, entro e non oltre il termine di validità dei relativi permessi di costruire; =====

i) ad assumere a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria fino a quando le opere, per i singoli tratti o nel loro complesso, non siano collaudate dal Comune; =====

===== Articolo 3 =====

Il collaudo, a cura del tecnico nominato dal Comune con spese a carico del "Proponente", dovrà essere definito entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione di fine lavori, e la consegna delle opere e delle aree dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dal collaudo. In caso di ritardi, per cause non imputabili al "Proponente", trascorsi sei mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



sopra passeranno a carico del Comune. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga opportuno, può nominare un collaudatore in corso d'opera con spese sempre a carico del "Proponente".

----- Articolo 4 -----

Il Comune a fronte di quanto previsto al precedente art. 2 esenta il "Proponente" dal pagamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso in cui l'importo delle opere di cui sopra dovesse essere inferiore all'importo degli oneri dovuti, la differenza sarà versata al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. L'importo dovuto può essere rateizzato con le stesse modalità in vigore per i casi di permesso di costruire. Nel caso in cui l'importo delle opere di cui sopra dovesse essere superiore all'importo degli oneri sopra riportati nulla sarà dovuto da parte del Comune al "Proponente".

----- Articolo 5 -----

Il "Proponente" si impegna a prestare una polizza fidejussoria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione per un importo pari alla somma delle opere di urbanizzazione determinato dal computo metrico del progetto esecutivo.

La polizza fidejussoria verrà svincolata contestualmente alla consegna delle opere e delle aree come previsto all'art. 3

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



della presente convenzione. La cauzione sarà prestata mediante polizza fidejussoria che deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, garantendo il Comune per l'importo di cui sopra. =====

Il "Proponente" si impegna, nel caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, a trasferire a carico degli aventi causa, con apposita clausola, tutti gli obblighi derivanti dai patti qui convenuti, mediante atti da trascrivere; gli stessi in ogni caso, resteranno solidalmente obbligati verso il Comune, insieme agli aventi causa, per l'adempimento degli obblighi assunti. =====

===== Articolo 6 =====

I permessi di costruire, relativi agli edifici privati, saranno rilasciati dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e i permessi di agibilità potranno essere rilasciati secondo le vigenti norme urbanistiche, anche con il parziale collaudo delle opere di cui al punto b) del precedente art. 2. =====

A tal proposito sarà compito del Proponente comunicare la ultimazione dei lavori, alla quale seguiranno gli accertamenti comunali. =====

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



Le parti dichiarano di avere preso visione degli allegati e
mi dispensano dalla relativa lettura. -----

Le parti prendono atto dell'informativa ai sensi del Decreto
Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196 e prestano il loro
consenso al trattamento, conservazione e comunicazione ai
pubblici uffici dei dati personali. -----

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho
dato lettura, ai comparenti che lo approvano. Scritto da
persona di mia fiducia e da me completato occupa otto pagine
fin qui di due fogli. Viene sottoscritto alle ore dodici. ----

██

Adelaide La Seta notaio. -----

Registrato all'Ufficio delle Entrate Palermo 2 il 26 aprile
2010 al n. 4170/1T. -----

Copia conforme all'originale, omissi gli allegati, che si
rilascia per gli usi consentiti dalla legge. -----

Palermo, 9 dicembre 2025 -----





Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Giuseppe Di Liberto
Consulente Tecnico: Ing. Alessio Melis



7. STIMA DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione è la stima dell'unità immobiliare, acquisito all'attivo della procedura. Nello specifico il bene immobile interessato risulta essere:

- Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Terrasini al foglio 3 p.lla 2394 sub. 30 piano 2. A seguire le risultanze.

7.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, in ragione delle condizioni specifiche del bene immobile, si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico il metodo, avuto riguardo delle fonti consultate, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili rispetto al bene immobile da stimare. Le fonti consultate sono state sia di tipo diretto che di tipo indiretto²². Preliminarmente è stata determinata l'estensione dell'immobile calcolata in base alla superficie commerciale²³. Si precisa che, per il calcolo della consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento, agli elaborati grafici associati alla Concessione Edilizia con Contributo di cui alla Pratica Edilizia n. 57/2011, Registro Concessioni n. 91/2011.

Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario individuato a cui sono stati decurtati i costi per il ripristino allo *stato quo ante* legittimato, ottenendo il valore di stima ricercato.

Da cui il procedimento di stima per comparazione diretta:

$$V_{mb} = P_o \times S_b$$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_o = prezzo unitario;

S_b = superficie commerciale²⁴ del bene oggetto di stima.

²² Nomisma, borsino immobiliare

²³ Con riferimento al DPR 138/1998 e al MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari edito da Agenzia delle Entrate

²⁴ Con le premesse sopra illustrate



Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Terrasini al foglio 3 p.lla 2394 sub. 30

In esito all'analisi condotto si ritiene congruo un prezzo unitario di 1.000 euro/mq²⁵.

Pertanto si ottiene un valore di stima pari a:

$$V_{mb} = 1.000 \text{ €/mq} \times 126 \text{ mq} = 126.000 \text{ €}$$

A cui decurtare i costi per le varie criticità stimati precedentemente, pari a 25.000 euro, ottenendo pertanto un valore complessivo: $V_{mb} = 126.0000 \text{ €} - 25.000 \text{ €} = 101.000 \text{ €}$

8. CONCLUSIONI

Premesso che in atti sussistono significative criticità esposte nel corpo della perizia, correlate anche alla compiuta conclusione delle opere e/o decadenza dell'unico titolo concessorio offerto²⁶, si precisano le prescrizioni espunte dall'unico titolo concessorio offerto da riferirsi anche per l'unità in parola ed in particolare:

- "nei wc privi di aerazione diretta venga installata aerazione forzata"

- "il completamento delle opere di urbanizzazione²⁷ avvenga contestualmente ai lavori di costruzione degli edifici e gli stessi possano essere dichiarati agibili solo ad avvenuta ultimazione collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione"

- dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio di cui all'atto d'obbligo sottoscritto in data 26.07.2011"

- "ad ultimazione dei lavori previsti ed autorizzati, i proprietari dovranno provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori stessi, chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di agibilità o abitabilità. La quale verrà rilasciata dopo il controllo di competenza ed a completamento della documentazione richiesta".

- "il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e se del caso senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in

²⁵ Che valorizza anche le criticità e le peculiarità illustrate nel corpo della relazione

²⁶ Laddove sussista questa fattispecie occorrerà congiuntamente agli altri proprietari delle varie unità immobiliari attivare nuova pratica edilizia con conseguenti costi correlati anche per competenze professionali ad oggi non definibili né in termini di valore né in termini di epilogo in termini di favorevole accoglimento.

²⁷ Per le quali in questa sede non è possibile escludere vi siano ancora opere da concludere



c.a.”.

Pertanto, il valore complessivo stimato relativo al bene immobile ubicato, nel Comune di Terrasini con accesso da Via Gen. le Francesco Salemi n.13, ammonta a € 101.000,00. Di seguito breve descrizione:

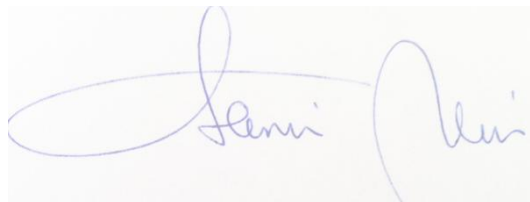
Piena proprietà di unità immobiliare, inserita all'interno di uno stabile di tre elevazioni fuori terra a plurime unità immobiliari. Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Terrasini al foglio 3 p.lla 2394 sub. 30, sita a Terrasini con accesso da Via Generale Francesco Salemi n.13, piano secondo, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita euro 464,81, superficie commerciale mq 126. Il fabbricato ove insiste unità è stato costruito in forza della Concessioni n. 91/2011 che appare ad oggi risulti scaduta per opere non compiutamente concluse. Sussistono vari profili di criticità illustrati nel corpo della relazione cui si rimanda, incluso quelle connesse a oneri correlati ad una convenzione urbanistica pendente²⁸. Valore di stima euro 101.000.

Ringraziando per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione che si compone di numero 37 pagine oltre allegati.

Palermo li 07.01.2026

Il Consulente Tecnico

Ing. Alessio Melis



9. ELENCO ALLEGATI

All. 1 – Nomina

All. 2 – Certificazione Notarile

All. 3 – Verbale di sopralluogo

All. 4 – Visura catastale

All. 5 – Planimetria catastale

ALL. 6 – Fonti utilizzate per la stima

ALL. 7 – Documentazione offerta dal Comune di Terrasini

ALL. 8 – Atto di vincolo a parcheggio notaio Zammiti rep.12.115 del 27.10.2011

ALL.9 - Convenzione urbanistica notaio La Seta rep.8101 del 29.03.2010 priva di allegati

²⁸ Per la quale in questa sede non è possibile escludere sia necessario sostenere tra l'altro un esborso economico allo stato attuale non definibile.

