

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 22/2015

in liquidazione

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nel

Fallimento n. 22/2015

LOTTO "36"

***"Piena proprietà di un locale cantina sito in Palermo, viale
Regione Siciliana nn. 2058 - 2060, al piano interrato, distinto
al N.C.E.U. al foglio 71 p.lla 1460 sub. 114"***

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Sidoti

C.T.U.: Dott. Ing. Salvatore Agrusa

SOMMARIO

Premessa	1
Nomina del C.T.U.	4
1. Individuazione dei beni oggetto di stima	4
2. Dati catastali aggiornati	5
3. Descrizione ed identificazione del bene	6
4. Conformità in materia urbanistica	8
5. Determinazione del valore di mercato del bene	10
6. Conclusioni	13

Allegati

A.01 Nota del Custode e Dispositivo di nomina del G.D. del 14-15.07.2015;

A.02 Visura e planimetria catastale;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Documentazione fotografica;

A.05 Concessione Edilizia n. 155 del 2009 e richiesta di variante;

A.06 Richiesta di agibilità/abitabilità e perizia giurata;

A.07 Richiesta di pagamento della 2° rata del Costo di costruzione;

A.08 Richiesta variante dell'area vincolata a parcheggio;

A.09 Osservatorio del mercato immobiliare.

PREMESSA

Fallimento N. 22/2015 della [REDACTED] in liquidazione,
dichiarato con sentenza depositata presso il Tribunale di Palermo in
data 04.02.2015.

Premesso che con decreto del 16.07.2014 il Tribunale di Palermo,

Sezione Fallimentare, ammetteva la [REDACTED] in liquidazione

alla procedura di concordato preventivo n.3/2014 R.C.P.; ammetten-

do al patrimonio i seguenti beni immobili:

.....omissis.....

27) *Piena proprietà di un appartamento sito al piano rialzato dell'edificio in Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio 71 particella 1460, sub 57, categoria A/2, classe 7, rendita € 426,08, con posto auto contraddistinto dal sub. 40, categoria C/6, classe 1, rendita € 11,16;*

28) *Piena proprietà di un ufficio sito al piano seminterrato dell'edificio in Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio 71 particella 1460, sub 89, categoria A/10, classe 3, rendita € 565,52, con posto auto contraddistinto dal sub. 37, categoria C/6, classe 1, rendita € 11,16;*

29) *Piena proprietà di un ufficio sito al piano seminterrato dell'edificio in Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio 71 particella 1460, sub 90, categoria A/10, classe 3, rendita € 377,01, con posto auto contraddistinto dal sub. 18, categoria C/6, classe 1, rendita 11,16;*

30) *Piena proprietà di un ufficio sito al piano seminterrato dell'edificio in Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio 71 particella 1460, sub 91, categoria A/10, classe 3, rendita € 471,27, con posto auto contraddistinto dal sub. 19, categoria C/6, classe 3, rendita 11,16;*

31) *Piena proprietà di un ufficio sito al piano seminterrato dell'edificio*

in Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio

71 particella 1460, sub 92, categoria A/10, classe 3, rendita €

565,52, con posto auto contraddistinto dal sub. 20, categoria C/6,

classe 1, rendita 11,16;

32) Piena proprietà di un ufficio sito al piano seminterrato dell'edificio

in Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio

71 particella 1460, sub 93, categoria A/10, classe 3, rendita €

471,27, con posto auto contraddistinto dal sub. 21, categoria C/6,

classe 1, rendita 11,16;

33) Piena proprietà di un ufficio sito al piano seminterrato dell'edificio

in Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio

71 particella 1460, sub 94, categoria A/10, classe 3, rendita €

471,27, con posto auto contraddistinto dal sub. 22, categoria C/6,

classe 1, rendita 11,16;

34) Piena proprietà di un locale cantina al piano interrato dell'edificio in

Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio 71

particella 1460, sub 100, categoria C/2, classe 5, rendita € 16,53;

35) Piena proprietà di un locale cantina al piano interrato dell'edificio in

Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio 71

particella 1460, sub 113, categoria C/2, classe 5, rendita € 16,53;

36) Piena proprietà di un locale ripostiglio al piano interrato dell'edificio

in Palermo, viale Regione Siciliana 2058/2060, in Catasto al foglio

71 particella 1460, sub 114, categoria C/2, classe 5, rendita €

5,16;

37) *Piena proprietà di un immobile sito in Palermo, via Nino Basile n. 1 e 3, piano terra, in Catasto al foglio 137, particella 296, sub. 26, categoria C/1, classe 9, rendita € 1.338, 97;*

38) *Piena proprietà di un immobile sito in Palermo, via Nino Basile n. 1, piano primo, in Catasto al foglio 137, particella 296, sub 31, categoria A/3, classe 5, rendita € 151,84.*

Per la presente procedura il sottoscritto C.T.U. aveva già predisposto la perizia di stima, per il Concordato Preventivo n. 3/2014, relativamente al lastrico solare dell'immobile sito in Palermo, Viale Regione Siciliana S.E. nn. 2058-2060, oltre all'elaborato peritale del complesso edilizio sito in Palermo in via Tonnarazza angolo con via Ponte di Mare, e pertanto, il Curatore Avv. Calogero Pisciotta, riteneva opportuno confermare il sottoscritto, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, anche al fine della duplicazione dei costi. *(Vedi allegato n. 1)*

NOMINA DEL C.T.U.

Premesso quanto sopra e vista l'istanza del Curatore, il **G.D. Dott. Giuseppe Sidoti**, con Dispositivo del **14-15.07.2015**, "**... conferma la nomina dell'ing. Salvatore Agrusa...**". *(Vedi allegato n. 1)*

1. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA.

Dallo studio della documentazione fornita e dalla presa visione dei luoghi, si conferma che il bene oggetto della presente relazione di stima è il seguente:

- *Piena proprietà di un locale cantina sito in Palermo, viale*

Regione Siciliana nn. 2058 - 2060, al piano interrato, distinto al

N.C.E.U. al foglio 71 p.lla 1460 sub. 114.

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre

alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

2.DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia dell'Entrate di Palermo Ufficio Provinciale del Territorio, si riporta di seguito l'identificazione catastale dell'immobile oggetto del fallimento.

Unità immobiliare. Dati identificativi: *(Vedi allegato n. 2)*

(Ufficio) Comune censuario: Palermo

- Ubicazione: Viale Della Regione Siciliana Sud-Est n. 2058 n. 2060 piano S2;

- Foglio: 71;

- Particella: 1460;

- Sub: 114;

- Zona Cens.: 2;

- Categoria: C/2 *(Magazzino)*;

- Classe: 5;

- Consistenza: 5 mq;

- Sup. catastale: 6,00 mq;

- Rendita: € 5,16;

Intestatari:

-  -

Proprietà 1/1;

L'immobile è pervenuto alla ditta intestataria a seguito dell'atto di compravendita stipulato dal No [REDACTED] in data 23.04.2009 Rep. n. 12569 Racc. n. 5860, registrato a Palermo il 24.04.2009 al n.3406 -1T.

3.DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile, oggetto della presente relazione, è ubicato nella periferia Sud-Est della città di Palermo, più precisamente nella II Circoscrizione, nel quartiere "Villagrazia-Falsomiele", all'interno della dodicesima unità di primo livello "Falsomiele-Borgo Ulivia", più precisamente in via Regione Siciliana all'altezza dei civici 2058 – 2060. (Vedi allegato n. 5)

Il territorio storicamente si caratterizzava prettamente per la natura incontaminata e agricola della sua zona, nelle vicinanze del fiume Oreto, se nonché, in parte, come zona di villeggiatura per ceti nobiliari in età medievale (es. famiglia Chiaramonte). Le vie storiche sono: Via Villagrazia, che attraversa le due borgate, e Via Ponte Rotto, che in antico collegava la zona di campagna con le vicinanze della città.

A cominciare dagli anni '60-'70 del secolo scorso ha visto sorgere insediamenti di edilizia popolare nella zona sud-ovest, e privata-residenziale in quella nord-est più vicina al centro antico della città, apportando un notevole incremento della popolazione e svariati agglomerati socio-economici e culturali. Nella zona ancora non estesa alle costruzioni incontrollate dell'epoca attuale resiste qualche antica masseria/baglio secolare.

L'edificio dove insiste l'immobile oggetto della presente, è costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura portante in cemento armato.

L'immobile, oggetto della presente, ha una **superficie commerciale di circa mq 6,00**, calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

1. Circa mq 6,00 coperti;

Dal civico 2058 di viale Regione Siciliana, si giunge in un ampio complesso immobiliare costituito da due fabbricati, composti da due vani scala ciascuno, posizionati nell'area interna della particella, e da un'ampia corte adibita a parcheggio ad uso esclusivo delle unità immobiliari.

L'immobile oggetto della presente è ubicato al piano interrato, a sinistra scendendo sia dalla scala dell'edificio che dal retro nell'area condominiale.

Varcata la soglia d'ingresso, ci si immette nell'ampio vano privo di infissi, avente un'altezza di m 2,50. (V. allegato n. 2)

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Rivestimenti esterni: i prospetti sono trattati con intonaco tipo Li Vigni. (V. allegato n. 4)

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti risultano intonacati. (Vedi Allegato n. 4)

Impianti: L'impianto elettrico è presumibilmente rispondente alla normativa vigente (L. 37/08), inoltre non è installato alcun impianto

di riscaldamento.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

Pertinenze e servitù: //;

Stato di possesso: l'immobile ad oggi risulta libero.

4. CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICA.

Dai documenti estrapolati dall'UTC del Comune di Palermo, si evince che il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 155 del 03.06.2009 con prot. n. 413938, variante n. 196 del 30.07.2010 e successiva variante prot. n. 341088 del 05.05.2011, finalizzata ad una diversa distribuzione interna di alcune unità immobiliari, modifica del locale riserva idrica del piano interrato e diversa distribuzione degli spazi interni. *(V. allegato n. 5).*

In data 23.09.2011, veniva richiesto all'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, il rilascio del certificato di Agibilità/Abitabilità, per il quale è stata presentata Perizia Giurata a firma dell' [REDACTED] *(V. allegato n. 6).*

Successivamente con nota del 11.04.2013 prot. n. 299435, l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo comunicava che per il rilascio del certificato di Agibilità/Abitabilità si doveva provvedere al deposito della quietanza di pagamento della seconda rata del contributo sul Costo di Costruzione per un importo pari ad € 44.842,48. *(V. allegato n. 7).*

Con nota n. 573569 del 05.07.2013 il [REDACTED], nella

qualità di amministratore protempore del condominio di viale Regione Siciliana chiedeva con estrema urgenza l'autorizzazione per la modifica dell'area vincolata a parcheggio, in quanto necessaria per la collocazione di un box in c.a. prefabbricato per l'installazione della cabina di trasformazione Enel. (V. allegato n. 8).

Nessun'altra documentazione successiva integrativa è risultata presente agli atti.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra riportato, in considerazione che per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, dovrà essere pagata la seconda rata del contributo sul costo di costruzione, nonché occorre definire l'iter per la collocazione della cabina di trasformazione Enel, in quanto la fornitura elettrica degli immobili ad oggi avviene tramite "contatore di cantiere", ritiene opportuno detrarre al valore finale della stima il valore pari a:

Seconda rata del costo di costruzione: € 44.842,48

In via cautelativa si considera un aumento del 80% quale calcolo degli interessi maturati e maturanti: € 35.873,98

Installazione del box in c.a. per la fornitura dell'energia elettrica e completamento dell'iter istruttorio della pratica edilizia per una stima a corpo pari a: € 30.000,00

TOTALE € 110.716,46

Il valore sopra riportato, dovrà essere suddiviso alle unità immobiliari, pertanto si avrà:

Uffici e abitazioni e lastrico solare: n. 41

Cantinole (20% di 17 u.i., arrotondate per eccesso) n. 4

Totale n. 45

Totale oneri da detrarre al valore finale dell'immobile è pari a:

$€ 110.716,46 / 45 \text{ u.i.} \times 0,20 = € 492,07$

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato- valutazione del bene intrinseco;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni - valutazione in base ai redditi prodotti attraverso l'affitto del solo torrino.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste

specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2016**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a **Magazzino**.

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 460,00/mq** ad un massimo di **€ 650,00/mq** (V. allegato n. 9).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto

di stima;

- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 550,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di mq 6,00.

Prezzo unitario = € 550,00/mq.

Si ottiene : mq 6,00 x € 550,00/mq. = € 3.300,00 (Valore A)

Tenuto conto però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI pubblicate con cadenza semestrale (Osservatorio Mobiliare Italiano) si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti¹:

1. Coefficiente di piano seminterrato: 0,85;
2. Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione : 0,85
3. Edifici o complessi a elevato grado di sicurezza : 1,05;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e de-
traendo:

🔌 Il costo necessario per l'allaccio alla rete elettrica, pari ad
€ 492,07 (Valore B);

resta così determinato:

$$\text{Valore A} \times 0,85 \times 0,85 \times 1,05 - \text{Valore B} =$$

¹ cfr. "Consulente immobiliare – Il Sole 24Ore" per il periodo Autunno 2015, n°988 "coefficienti di età, qualità e stato" e "Correttivi per ipotesi particolari" alle pagine 2057-2064

€ 3.300,00 x 0,85 x 0,85 x 1,05 - € 492,07 = € 2.011,39

in c.t. € 2.000,00

(leggasi euro duemila/00)

6. CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
"Piena proprietà di un locale cantina sito in Palermo, viale Regione Siciliana nn. 2058 - 2060, al piano interrato, distinto al N.C.E.U. al foglio 71 p.lla 1460 sub. 114."	Mq 6,00	€ 2.000,00

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice Delegato per la fiducia accordatagli.

Monreale, li 26.11.2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa