

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
Giudice Delegato Dr.ssa Alessia Giampietro
Relazione di consulenza tecnica di ufficio
Valutazione di beni
Procedimento Fall. R.G 46 /2022

Curatore Fallimentare: AVV. GIOVANNI GALANTE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Girolamo Gorgone, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, trasmette alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativamente al quesito formulatogli.

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

<i>I - Premessa e mandato di consulenza</i>	3
<i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i>	3
<i>III - Svolgimento delle operazioni di sopralluogo</i>	4
<i>IV - Individuazione dei beni mobili oggetto di stima</i>	5
<i>V - Individuazione dei beni immobili oggetto di stima</i>	9
<i>VI - Descrizione del contesto</i>	13
<i>VII - Descrizione del fabbricato</i>	15
<i>VIII - Dotazioni condominiali</i>	22
<i>IX - Formalità, vincoli e oneri</i>	23
<i>X - Stato di possesso</i>	24
<i>XI - Verifica regolarità urbanistica dei beni</i>	24
<i>XII - Identificazione catastale dei beni</i>	32
<i>XIII - Metodo di stima</i>	35
<i>XIV - Stima dei beni immobili</i>	40
<i>XV - Stima dei beni mobili</i>	45
<i>XVI - Stima del Ciclomotore</i>	46
<i>XVII - Conclusioni</i>	46
<i>Elenco elaborati prodotti</i>	47

I - Premessa e mandato di consulenza

Con provvedimento del G.D, Dr.ssa Alessia Giampietro del 12.09.2022, il sottoscritto veniva nominato consulente tecnico di ufficio del fallimento R.G. 46/2022.

Il quesito posto al sottoscritto, in riferimento agli immobili all'attivo del fallimento, risulta così sinteticamente articolato "*... per l'espletamento delle operazioni di inventario e stima dei beni acquisiti e/o da acquisire all'attivo della procedura concorsuale*".

II - Operazioni preliminari alla consulenza

Dopo aver ricevuto dal curatore dott. Giovanni Galante copia della documentazione agli atti, il sottoscritto ha proceduto ad un primo esame della stessa dalla quale si evince che il fallimento ha all'attivo diverse unità immobiliari facenti parte di un unico edificio comprensivo di beni mobili ivi collocati, tutti in piena proprietà.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, la Conservatoria dei RR.II e presso l'Agenzia del Territorio al fine di acquisire elementi e dati che, con la documentazione in atti e comparati anche con lo

stato dei luoghi, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

III - Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo sui luoghi si svolgevano in data 29.11.2022 (V. All. n. 4) e successivamente in data 15.12.2022 con i quali era possibile prendere in visione tutti i beni oggetto della presente e poi in data 21.01.2023 con l'ausilio del custode e dell'ufficiale giudiziario durante il quale si definiva l'inventario dei beni mobili.

Durante le operazioni di accesso e sopralluogo si aveva modo di ispezionare i beni mobili e immobili e si eseguivano rilievi delle unità immobiliari. In tali occasioni si eseguivano riprese fotografiche in numero adeguato al fine di ottenere un'adeguata rappresentazione dei luoghi e del loro stato d'uso, altresì per catalogare, quantificare e verificare lo stato d'uso dei beni mobili.

Al termine delle attività di sopralluogo, acquisita la documentazione tecnica ed amministrativa necessaria, il sottoscritto ritiene di aver acquisito elementi sufficienti al fine di poter esperire il mandato conferito in modo esauriente.

IV - Individuazione dei beni mobili oggetto di stima

L'esame della documentazione ricevuta e le indagini svolte hanno permesso di individuare i beni mobili oggetto di stima che fanno parte del corredo dell'edificio per le attività che vi erano svolte (V. All. n. 2.2 e 2.3).

Nello specifico i beni mobili rinvenuti durante l'inventario sono riportati nella tabella seguente:

Id	Bene	N.	Collocazione
1	Tenda oscurante	21	stanze
2	Tende trasparenti	57	stanze
3	Toeletta Bagno	83	stanze
4	Phon	58	stanze
5	Scrivania	103	stanze
6	Sedia	134	stanze
7	Comodino	145	stanze
8	Abatjour	121	stanze
9	Letto	194	stanze
10	Materasso	185	stanze
11	Armadio	96	stanze
12	Coperta	115	stanze
13	Split	83	stanze

14	Tv	17	stanze
15	Quadro	99	stanze
16	Sedia con ruote	1	magazzino
17	Sedia imbottita verde	1	magazzino
18	Sedile	12	magazzino
19	Mobile reception	1	reception
20	Pompa di calore a soffitto	1	reception
21	Centralino telefonico con 90 utenze	1	reception
22	Computer	1	reception
23	Stampante	2	reception
24	Rilevatore di presenze	1	reception
25	Tv	2	reception
26	Poltroncina	4	sala PT
27	Tavolo	1	sala PT
28	Sedia	5	sala PT
29	Computer	1	sala PT
30	Impastatrice	1	cucina mensa
31	Affettatrice	1	cucina mensa
32	Frigo a 2 ante	1	cucina mensa
33	Frigo a 1 ante	1	cucina mensa
34	Pozzetto freezer	1	cucina mensa
35	Lavello piccolo	1	cucina mensa
36	Lavello grande	1	cucina mensa
37	Bollitore	1	cucina mensa

38	Piano fuochi	2	cucina mensa
39	Brasiera	3	cucina mensa
40	Forno a gas	2	cucina mensa
41	Piastra x grigliare	1	cucina mensa
42	Friggitrice	1	cucina mensa
43	Cappa	1	cucina mensa
44	Lavello piccolo	1	cucina mensa
45	Bilancia	1	cucina mensa
46	Vetrina frigo	1	cucina mensa
47	Tavolo mensa	39	cucina mensa
48	Sedia metallica imbottita color salmone	62	cucina mensa
49	Sedia metallica imbottita color verde	12	cucina mensa
50	Panca	34	cucina mensa
51	Forno pizza elettrico	2	cucina mensa
52	Girarrosto a gas	1	cucina mensa
53	Banco gelati	1	cucina mensa
54	Banco frigo	4	cucina mensa
55	Registratore di cassa	1	cucina mensa
56	Banco cassa	1	cucina mensa
57	Pompa di calore a soffitto pizzeria	3	cucina mensa
58	Pompa di calore a soffitto mensa	7	cucina mensa
59	Macchina per caffè a 3 bracci	1	cucina mensa
60	Quadro	10	cucina mensa
61	Tv grande a parete	1	cucina mensa

62	Tavolo	2	scantinato
63	Sedia	5	scantinato
64	Poltroncina gialle	7	scantinato
65	Pompa di calore a parete	3	scantinato
66	Tavolo	10	scantinato
67	Porta PC	2	scantinato
68	Stampante	1	scantinato
69	Poltroncina di plastica	25	scantinato
70	Poltroncina metalliche	32	scantinato
71	Videoproiettore	1	scantinato
72	Scrivania	1	scantinato
73	Cella frigorifera	3	scantinato
74	Cella freezer	3	scantinato
75	Transpallet	1	scantinato
76	Bilancia a pavimento	1	scantinato
77	Scrivania piccola	1	ufficio
78	Scrivania curve	2	ufficio
79	Scrivania lunga	3	ufficio
80	Armadio doppio	6	ufficio
81	Armadio basso	3	ufficio
82	Armadio blindato	1	ufficio
83	Archivio	1	ufficio
84	Sedia	10	ufficio
85	Poltroncina	1	ufficio

Per la stima e la descrizione fotografica dei sopraelencati beni mobili si rinvia al documento allegato alla presente (V. all. 2.3 e 9).

Durante l'inventario si è rinvenuto anche un ciclomotore Piaggio "Free" 50 cc del quale è pervenuto il certificato di circolazione n. AA0853721. La data di inizio circolazione è il 24.04.1998.

V - Individuazione dei beni immobili oggetto di stima

I beni immobili all'attivo del fallimento ed oggetto della presente fanno parte di un unico edificio individuato all' N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA), al Foglio 61, tra le Particelle 244 e 1809. Di seguito si riporta l'identificazione catastale:

- N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 15 e Particella 1809 subalterno 18, graffate, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 2515 m³, Superficie catastale 629 m², Rendita Euro 2.727,67 - VIA MONFENERA n. 134 - 142 - 138 - 140 Piano T. **Proprietà per 1/1**

- N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 16 e Particella 1809 subalterno 19, graffate, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 3925 m³, Superficie catastale 1316 m², Rendita Euro 4.256,90 - VIA MONFENERA n. 134 - 142 - 138 -140 Piano 2 - 3 - 4 - 5 - **6. Proprietà per 1/1**

- N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 17 e Particella 1809 subalterno 20, graffate, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 1.868 m³, Superficie catastale 682 m², Rendita Euro 2.025,96 - VIA MONFENERA n. 136 Piano T - 1. **Proprietà per 1/1**

- N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 18 e Particella 1809 subalterno 21, graffate, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 330 m², Superficie catastale 367 m², Rendita Euro 204,52 - VIA MONFENERA n. 144 Piano S1. **Proprietà per 1/1**

- N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 19 e Particella 1809 subalterno 22, graffate, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 200 m², Superficie catastale 251 m², Rendita Euro 123,95 - VIA MONFENERA n. 144 Piano S1. **Proprietà per 1/1**

Tutte le unità immobiliari fanno parte del medesimo fabbricato sito in Palermo, via Monfenera civici da n. 134 a 144. Sulla base della documentazione prodotta ed alle informazioni acquisite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Palermo (V. All.ti n. 5) è possibile affermare che la costruzione del fabbricato è stata avviata con concessione edilizia n. 318 del 06-05-1983 (V. All. n. 5.1) modificata con concessione edilizia in variante n. 206 del 11-08-1986 (V. All. n. 5.2 e 5.3). Il fabbricato è stato poi dichiarato agibile con certificato rilasciato in data 14/01/1987 P. 121 (V. All. n. 5.4). Successivamente sono stati realizzati degli abusi per i quali è stata presentata istanza di sanatoria in data 24/03/1995, prot. 1050/s (V. All.ti n. 5.5), successivamente integrata e modificata con istanza del 30/03/1995, prot. 8711 (V. All.ti n. 5.6 e 5.7).

Il fabbricato insiste sull'area individuata all' N.C.T. del Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particelle 244 e 1806 e ne copre tutta la superficie.

L'immobile al piano S1 ha destinazione catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito" mentre il piano terra e i piani in elevazione hanno destinazione B/1 "Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme".

Complessivamente la destinazione urbanistica assentita dalla concessione edilizia di variante n. 206 del 11/08/1986 e descritta nell'agibilità P. 121 del 14/01/1987 è la seguente:

“... ”

- *Piano cantinato con accesso alla rampa di via Monfenera n/144, composto da un ampio vano pilastrato di cui mq.212,42 vincolato a parcheggio di legge e da un locale autoclave con annessa vasca di raccolta idrica;*
- *Al piano terra, un locale con accesso da via Monfenera n/142 con accesso anche dal civico 140 composto da due ambienti, un ripostiglio e due batterie di W.C. con anti W.C. ed un locale con accesso dai civici 136-138 composto da quattro ambienti e due W.C. il tutto collegato al soprastante piano ammezzato mediante una scala interna;*
- *Il piano ammezzato comunicante con il sopra descritto ambiente di piano terra e con accesso anche dalla scala principale, composto da dodici vani, tre batterie di W.C. con anti W.C., corridoi, disimpegni vari e terrazzo scoperto;*

- Al piano primo con ingresso a destra ed a sinistra del pianerottolo un grande locale con annesso W.C. nove vani ciascuno con annesso W.C. doccia, un W.C. doccia, corridoi di disimpegno e terrazza scoperta antistante e retrostante;
- Ai piani secondo, terzo e quarto con ingresso a destra ed a sinistra dei pianerottoli, per ciascun piano, due sale di ingresso, dodici vani con annessi W.C. doccia e corridoi di disimpegno;
- Al piano di copertura un locale macchine ascensore;
...”.

La successiva richiesta di sanatoria, ai sensi dell’art. 1 del D.L. 684/1994, prot. 1050/S del 24.03.1995, poi successivamente integrata con richiesta prot. 8711 del 30.03.1995:

“le superfici o le opere da condonare sono le seguenti:

- 1) *Parcheggio (mq. 215) al piano cantinato, parte del piano terreno e del piano ammezzato ai quali è stata cambiata la destinazione d’uso (abuso tipologia 4);*
- 2) *Mq 16 di costruzione accessoria (Snr costruita abusivamente al piano terreno (abuso tipologia 3);*
- 3) *Mq 25 costruiti abusivamente al 1° piano sopra l’ammezzato (abuso tipologia 3);*
- 4) *Mq. 170 di SU + mq. 49 di Snr costruiti abusivamente al 5° piano (abuso tipologia 3);*
- 5) *Opere non valutabili in termini di superficie o volume ai vari piani (abuso tipologia 7);*
...”

La struttura è oggi adibita a centro di prima accoglienza per migranti in locazione alla AC Service Srl, e sub affitto all'ente non profit Associazione Asante Onlus che svolge attività di ospitalità di immigrati.

VI - Descrizione del contesto

Inquadramento urbanistico

Le unità immobiliari oggetto della presente fanno parte del medesimo fabbricato la cui edificazione è stata avviata nel 1983.

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Palermo, il fabbricato insiste in un'area classificata nella Z.T.O. come B0b *“Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate”*.

Il fabbricato, per i primi due piani fuori terra è realizzato sull'intera superficie del lotto, mentre per i piani sovrastanti è arretrato. Per due lati opposti, rispettivamente Nord e Sud è realizzato in semi-aderenza con i fabbricati confinanti, conformandosi nell'isolato come un edificio nelle forme a sé stanti. Ad Ovest confina con via Monfenera mentre ad Est con una zona adibita a parcheggi a servizio di residenze.

Inquadramento del contesto

Il fabbricato è ubicato in via Monfenera, in una zona pressoché pianeggiante. Si trova in un contesto cittadino semi centrale con facile

accesso sia dal viale della Regione Siciliana che è una delle principali arterie di collegamenti cittadino, sia dalla stazione “Palazzo Reale-Orleans” che è una stazione della metropolitana.

Il fabbricato, a sette elevazioni fuori terra, si inserisce nel contesto sia di fabbricati similari a sette/otto elevazioni fuori terra edificati con struttura intelaiata in c.a. e sia di fabbricati a tre/cinque elevazioni fuori terra edificati con struttura intelaiata in c.a. e/o in muratura.

I fabbricati limitrofi sono prevalentemente a destinazione residenziale del tipo condominiale o a mini-condominio le cui unità immobiliari sono adibite come destinazione sia residenziale che commerciale.

Nelle immediate vicinanze sono inoltre presenti due grandi aree adibite a servizi pubblici rispettivamente il più grande polo Universitario cittadino e uno degli ospedali più importanti della città quale l’ospedale “Civico e Benfratelli”. Poco più lontano si accede alla città antica del centro storico di Palermo, Il palazzo Reale sede dell’Assemblea Regionale Siciliana e il polo Universitario Policlinico "Paolo Giaccone".

La zona è inoltre servita da costruzioni ed edifici a servizio della residenza come scuole, luoghi di culto, mercati, negozi di vicinato.

La zona è raggiunta da tutti i servizi pubblici come luce, acqua e fognatura.

Nelle immediate vicinanze sono inoltre presenti i principali servizi di trasporto pubblico.

VII - Descrizione del fabbricato

Caratteristiche del complesso edilizio

Il fabbricato di forma pressoché regolare è individuato all’N.C.T. del comune di Palermo al Foglio 61 e copre tutta la superficie delle particelle 244 e 1809.

Confina per il lato a Nord con un fabbricato della stessa tipologia edilizia, residenziale, di 8 piani fuori terra, in parziale aderenza almeno per i primi due piani fuori terra; a Est con due fabbricati della stessa tipologia edilizia, residenziale, di otto piani fuori terra, non in aderenza, in cui sono presenti gli affacci e le aperture di areazione e ventilazione; a Sud con un fabbricato residenziale, in aderenza; a Ovest con via Monfenera su cui sono realizzati tutti gli accessi.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in c.a. ed orizzontamenti con solai in latero cemento. I rompenti sono in muratura rifiniti esternamente con intonaco. Lo stesso è caratterizzato da linee semplici. I primi due piani fuori terra sono di pianta pressoché rettangolare e coprono tutta la superficie del lotto costituito dalle particelle 244 e 1809, presentano grandi accessi al piano terra e grandi finestre al piano primo. I restanti piani superiori si arretrano da tre lati dal confine, continuando ad essere aderenti a Sud con i fabbricati vicini e sono contornati da balconi con parapetti prevalentemente con ringhiere in ferro.

Lo stesso si presenta in sufficiente stato di conservazione e considerato l'intero complesso non richiede interventi di manutenzione straordinaria relativi a tutto il fabbricato ma solo interventi puntuali oltre una revisione generale delle finiture ormai degradate dalla naturale usura del tempo dovuto alla vetustà degli impianti di cui si denota particolare degrado ai piani S1 e T ed alla tenuta del manto di impermeabilizzazione dei terrazzi ai piani 1 e 2 che hanno degradato lo stato della cucina ed in parte di tutti gli ambienti sottostanti.

I vari piani sono collegati da una scala interna in c.a. e serviti da ascensore che da piano Terra arriva sino in copertura oltre che da una seconda scala a servizio dei locali di piano Terra e Primo. I collegamenti tra piano terra e S1 sono garantiti da una scala e da un montacarichi a servizio della cucina. È inoltre presente un ingresso con reception al piano terra che fa da filtro per tutti i servizi dell'edificio.

Il piano S1 è inoltre accessibile tramite una rampa carrabile che dà accesso da via Monfenera.

Nel complesso il fabbricato è rifinito in ogni sua parte per svolgere la sua principale funzione di “casa-albergo”.

Caratteristiche geometriche

L'immobile è di forma pressoché rettangolare, con un lato prospiciente la pubblica via Monfenera, un lato interamente in aderenza con proprietà terze, un lato parte in aderenza con proprietà terze e parte libero e un lato completamente libero.

L'immobile presenta per ogni piano un'altezza uniforme per tutta la sua estensione pari a circa 2,75 m con parti ad altezza disomogenea tra il piano S1 e il piano Terra.

La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare sarà misurata nella sua consistenza attuale comprensiva delle superfici sanabili escludendo quelle non sanabili (V all. 1) che pertanto saranno computate nella loro destinazione urbanisticamente assentita.

La superficie omogeneizzata¹ complessiva è calcolata come segue:

- $Src = A$ “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B
“Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di:
ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con:

- $A = Sca$
- $B = 0,30 Spb + 0,10 Spbe + 0,15 Spbnc + 0,05 Spbenc + 0,50 Spa + 0,10 Sps + 0,02 Spse$

¹ La determinazione della superficie è stata ottenuta secondo quanto prescritto dal DPR 138/98

Dove:

- Src = Superficie residenziale complessiva²;
- Sca = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);
- Spb = Superficie balconi/terrazzi;
- Spbe = Superficie balconi/terrazzi eccedenti i 25 m²;
- Spbnc = Superficie balconi/terrazzi non comunicanti;
- Spbenc = Superficie balconi/terrazzi non comunicanti eccedenti i 25 m²;
- Spa = superficie vani accessori comunicanti;
- Sps = superficie area scoperta;
- Spse = superficie area scoperta eccedente.

Per una maggiore accuratezza nella valutazione dell'immobile considerata la grandezza, la natura polifunzionale dell'edificio e la possibilità di trasformabilità futura dello stesso si è proceduto dividendo la superficie dell'edificio per parti funzionali coincidenti sia a singoli piani che a gruppi di piani accorpati. Di seguito si calcola, per ogni tipo funzionale, la superficie omogeneizzata:

- Piano S1
- $Src_{s1} = 624,20 = 624,20 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata di circa 624,20 m².

² La superficie è calcolata nella sua destinazione e configurazione assentita o sanabile compresi eventuali ripristini

- Piano T-1 entro sagoma - uffici
 - $Src_T = 504,86 = 504,86 \text{ m}^2$
Per una superficie omogeneizzata di circa 607,20 m².
- Piano T-1 fuori sagoma - negozi
 - $Src_1 = 690,23 + 0.3 * 46,44 = 694,87 \text{ m}^2$
Per una superficie omogeneizzata di circa 592,53 m².
- Piano 2-3-4-5
 - $Src_{2-3-4-5} = 976,88 + 0.3 * 122,92 + 0.1 * 355,95 = 1040,13 \text{ m}^2$
Per una superficie omogeneizzata di circa 1040,13 m².
- Piano 6
 - $Src_6 = 234,33 + 0.3 * 9,22 = 243,55 \text{ m}^2$
Per una superficie omogeneizzata di circa 243,55 m².

Consistenza complessiva

La superficie complessiva, determinata come descritto in precedenza e con riferimento alla destinazione urbanisticamente assentite è la seguente:

- Piano S1 con destinazione magazzino per una superficie di 624,20 m²
- Piano T-1 entro sagoma con destinazione uffici per una superficie di 504,86 m²
- Piano T-1 fuori sagoma con destinazione negozi per una superficie di 694,87 m²
- Piano 2-3-4-5 con destinazione abitazione di tipo economico per una superficie di 1040,13 m²

- Piano 6 con destinazione abitazione di tipo economico per una superficie di 243,55 m²

Distribuzione interna.

Complessivamente l'immobile è distribuito su otto livelli di cui uno interrato e sette fuori terra e costituisce un'unica struttura funzionale. La struttura portante è in calcestruzzo armato a maglie regolari e la separazione degli ambienti avviene a mezzo di tramezzatura in muratura. Al piano S1, da cui si ha accesso da una rampa di scale interna e da via Monfenera al civico 144 attraverso una rampa carrabile, vi sono i depositi a servizio delle cucine, serviti anche da un montacarichi, i locali tecnici dove sono installati gli impianti a servizio del fabbricato e le sale comuni di intrattenimento, ormai degradate ed in disuso, attualmente usate come deposito. Al piano Terra vi sono gli accessi da pubblica via, che avvengono tutti da via Monfenera. Al civico 134 si accede ad un locale funzionalmente indipendente, adibito ad attività per servizi. Ai civici 136 e 140 si accede direttamente agli androni e alle scale che portano ai piani superiori. Ai civici 138 e 142 si accede alla mensa e alle cucine a servizio della struttura di casa - albergo per studenti. Al civico 144 si accede alla rampa carrabile che porta al piano S1. Al piano Primo cui si ha accesso attraverso un ascensore e tre rampe di scale, due interne e una esterna, vi sono camere della casa - albergo e alcuni spazi comuni oltre ad un piccolo terrazzo. Al piano Secondo da cui si ha accesso attraverso un ascensore e due rampe di scale, una interna e una esterna vi sono altre camere della casa - albergo, un ampio terrazzo dove insiste un locale a struttura indipendente in metallo e vetro

adibita ad amministrazione e direzione. Sempre al piano secondo una porzione dell'ampia terrazza è stata occupata da antenne per servizi di telefonia privati. I piani superiori, dal terzo al sesto, cui si ha accesso attraverso un ascensore e due rampe di scale, una interna e una esterna, vi sono altre camere della casa - albergo. Complessivamente sono presenti 81 camere, quasi tutte servite da W.C., 21 camere si trovano al piano primo e 12 camere per ciascun piano superiore.

Gli ambienti hanno per la quasi totalità aperture verso ovest su via Monfenera e verso est. Ci sono alcune aperture verso Nord per quanto concerne la scala in ferro e qualche finestra al piano primo.

Infissi

L'immobile è dotato di infissi prevalentemente in alluminio con vetro singolo spesso serviti da serranda in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato per le camere, e per i vani scala, per alcuni locali tecnici e i locali confinanti la rampa carrabile del tipo antincendio tagliafuoco in metallo. I portoni di ingresso su via Monfenera sono in alluminio con vetro singolo mentre il portone di ingresso alla rampa carrabile è in ferro verniciato.

Impianti

È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia con frutti di tipo economico. È presente l'impianto idrico del tipo sottotraccia. Ciascun piano è inoltre dotato di impianto di riscaldamento a gas. È inoltre presente l'impianto antincendio in parte del tipo semifisso e in parte del tipo mobile.

Non è stato possibile rinvenire alcun attestato di prestazione energetica.

Si è rinvenuta esclusivamente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico che dovrà verosimilmente essere adeguata.

Considerazioni ed apprezzamenti di ordine generale

L'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione ad eccezione di singoli elementi di ammaloramento ad eccezione di quelli particolarmente diffusi negli ambienti di piano T per i quali si dovrà provvedere un intervento di ristrutturazione.

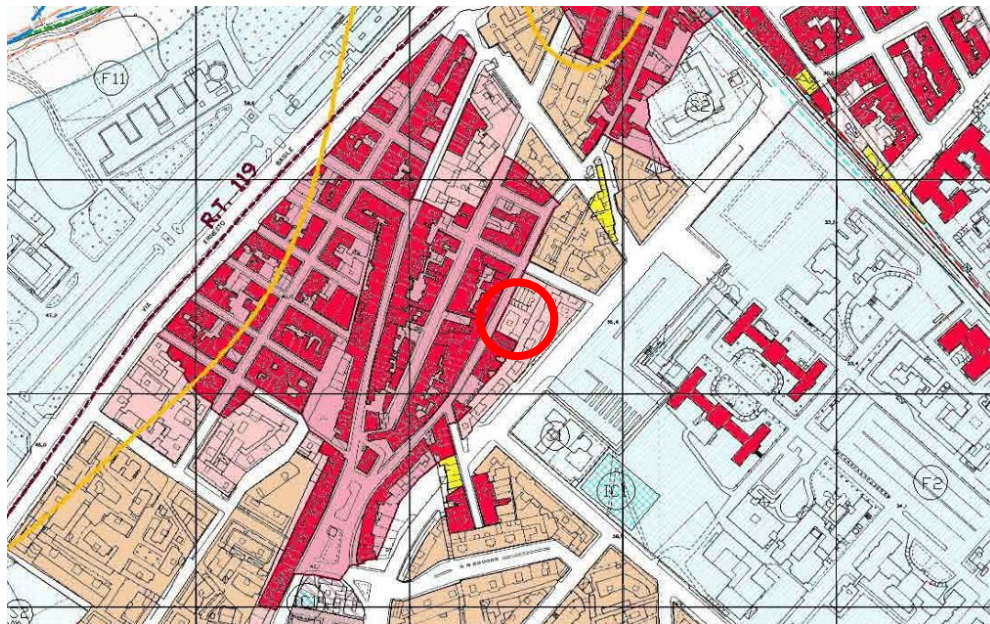
Per la fruizione dell'immobile e la sua commerciabilità è necessario definire l'iter urbanistico anche con l'eliminazione degli abusi presenti.

VIII - Dotazioni condominiali

Durante le indagini, anche in considerazione del fatto che il bene immobile oggetto della presente costituisce un intero fabbricato, non si è rinvenuto alcun regolamento condominiale né un'amministrazione in tal senso.

IX - Formalità, vincoli e oneri

Dalla lettura dei titoli di provenienza (V. All. n.6.1-6.4) e dalle indagini effettuate non è emersa alcuna particolare servitù ne vincolo ad eccezione del vincolo a parcheggio (V. All. n.5.3) citato nel certificato di agibilità (art. 18 L. 765/67) di 214,81 m² e ubicato al piano cantinato con atto del 26/06/1986 in Notaio Nicolò Arcudi registrato a Corleone il 27.06.1986 al n. 1183 e trascritto in data 01.07.1986. ai nn. 21451/16629. Con il medesimo si è posto il vincolo di cui art. 50 delle N.di.A. del P.R.G.



Dalla lettura del Piano Regolatore Generale di Palermo si evince che la zona territoriale omogenea su cui insiste il fabbricato è la B “*B0b Aree urbane che ripropongono e perseguono l’impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate*”.

X - Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'intero fabbricato era locato alla [REDACTED] e sub affittato all'ente [REDACTED] che svolge attività di ospitalità di immigrati.

XI - Verifica regolarità urbanistica dei beni

Dalla lettura dei titoli di provenienza (V. All. n.6.1, 6.2, 6.3, 6.4) si evince che l'immobile per la sua interezza è nella Titolarità [REDACTED] a cui è pervenuta in forza dei seguenti titoli:

06/09/2000

Acquisto per cessione di ramo di [REDACTED] 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11) quota 1/1 di Unità immobiliari censite all'N.C.E.U. di Palermo partita 1232512 foglio 61, particella 244 sub 9, - 1809 sub 11 (connesse), via Monfenera n. 140 - 142 - piano T-2-3-4-5-6 - ctg. B/1

12) quota indivisa di comproprietà pari ad 1/2 di unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di Palermo partita 1190141 foglio 61, particella 1809 sub 8, via Monfenera n. 144 - piano S1 - ctg. C/2

Giusto atto di cessione di [REDACTED]

[REDACTED] del 06/09/2000 rep. n. 72379 racc n. 20113.

Da potere di [REDACTED] in

attuazione di quanto già deliberato con verbale di assemblea
ordinaria della [REDACTED]

21/09/2004

Acquisto a [REDACTED]

- quota 1/1 di Unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di
Palermo al foglio 61, particella 244 sub 1, via Monfenera n. 134 -
piano T - ctg. A/5

Giusto atto di compravendita del notaio [REDACTED]

del 21/09/2004 rep. n. 56849 racc n. 19269.

Da potere di [REDACTED] (quota 6/12)

[REDACTED] (quota 2/12
ciascuno).

18/03/2005

Acquisto a [REDACTED]

- quota 1/1 di Unità immobiliari censite all'N.C.E.U. di
Palermo al foglio 61, particella 244 sub 7, - 1809 sub 2 aggraffate,
via Monfenera n. 136 - piano T-1 - ctg. A/10

Giusto atto di compravendita del notaio [REDACTED]

del 18/03/2005 rep. n. 57482 racc n. 19614.

Per potere di [REDACTED]

18/03/2005

Decreto di trasferimento a [REDACTED]

- quota 1/1 di Unità immobiliare censite all'N.C.E.U. di Palermo al foglio 61, particella 1809 sub 7, via Monfenera n. 144 - piano S1 - ctg. C/2

- quota 1/1 di Unità immobiliare censite all'N.C.E.U. di Palermo al foglio 61, particella 1809 sub 3, via Monfenera n. 138 - piano T - ctg. A/10

Giusto decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo d.ssa Raffaella Vacca del 07/05/2009 procedura n.430/94, D. Not. 184/05.

Per potere di [REDACTED]

Il fabbricato insiste sull'area individuata al N.C.T. del Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particelle 244 e 1806 di cui ne copre tutta la superficie.

Sulla base della documentazione e delle informazioni acquisite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Palermo (V. All.ti n. 5) è possibile affermare che la costruzione del fabbricato è stata avviata con concessione edilizia n. 318 del 06-05-1983 (V. All. n. 5.1) modificata con concessione edilizia in variante n. 206 del 11-08-1986 (V. All. n. 5.2 e 5.3). Il fabbricato è stato dichiarato agibile con certificato rilasciato in data 14/01/1987 P. 121

(V. All. n. 5.4). Successivamente sono stati realizzati degli abusi, relativi al cambio della destinazione d'uso, all'aumento della superficie coperta e a variazioni interne (abuso tipologia 3, 4 e 7) già descritti nel precedente capitolo e per i quali è stata presentata istanza di sanatoria in data 24/03/1995, prot. 1050/s, (V. All. n. 5.5) successivamente integrata e modificata con richiesta del 30/03/1995, prot. 8711 (V. All. n. 5.6 e 5.7). In riferimento agli abusi precedentemente descritti, ad oggi sono state riscontrate delle difformità rispetto alla situazione descritta nell'istanza di sanatoria.

Alla data odierna pertanto il fabbricato, benché rifinito, funzionale e in uso in ogni sua parte, non risulta regolarizzato. Dalla lettura del certificato di agibilità gli ambienti e i vani sono così sinteticamente descritti e classificati:

“Agibile e quindi non abitabile la costruzione sita come sopra e composta di:

- *Il piano cantinato con accesso alla rampa di via Monfenera n.144, composto da un ampio vano pilastrato di cui mq. 212,42 vincolato a parcheggio di legge e da un locale autoclave con annessa vasca di raccolta idrica;*
- *Al piano terra un locale con accesso da via Monfenera n. 142 e con acceso anche dal civico 140 composto da due ambienti, un ripostiglio e due batterie di W.C con anti W.C. ed un locale con accesso dai civici n. 136 - 138 composto da quattro ambienti e due W.C. il tutto collegato a soprastante piano ammezzato mediante scala interna;*

- *Il piano ammezzato comunicante con il sopra descritto ambiente di piano terra, e con accesso anche dalla scala principale, composto da dodici vani, tre batterie di W.C., con anti W.C., altro W.C. con anti W.C., corridoi, disimpegni vari e terrazzo scoperto;*
- *Al piano primo con ingresso a destra ed a sinistra del pianerottolo un grande locale con annesso W.C., nove vani ciascuno con annesso W.C. doccia, un W.C. doccia, corridoi di disimpegno, terrazza scoperta antistante e retrostante;*
- *Ai piani secondo, terzo e quarto con ingresso a destra ed a sinistra dei pianerottoli, per ciascun piano, due sale di ingresso, dodici vani con annessi W.C. doccia e corridoi di disimpegno;*
- *Al piano di copertura un locale macchine ascensore.”*

Le difformità rispetto alla documentazione urbanistica reperita sono meglio descritte negli elaborati grafici prodotti ed allegati alla presente (V. All. n.1), e riguardano sia una diversa distribuzione degli spazi interni, sia un aumento della superficie coperta complessiva.

Per procedere alla regolarizzazione delle difformità si è tenuto conto dell'istanza di sanatoria in data 24/03/1995, prot. 1050/s, successivamente integrata e modificata con istanza del 30/03/1995, prot. 8711 presentata al Comune di Palermo. Trattasi di una pratica non ancora definita che si dovrà pertanto completare ottenendo una concessione edilizia in sanatoria. Gli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria cristallizzano lo stato dell'edificio alla data del 1995, tutte le successive modifiche sono quindi da ritenersi non sanabili.

- **Aspetti urbanistici sanabili**

Le opere realizzate in assenza di titolo edilizio ma sanabili sono quelle conformi all'istanza in sanatoria presentata in data 24/03/1995, prot. 1050/s, successivamente integrata e modificata in data 30/03/1995, prot. 8711, le quali, rispetto al titolo autorizzativo precedente riguardano le seguenti parti:

- ✓ Cambio di destinazione d'uso del parcheggio al piano cantinato, parte del piano terreno e del piano ammezzato;
- ✓ Realizzazione di 16 m² di costruzione accessoria al piano terreno;
- ✓ Realizzazione di 25 m² di costruzione al 1° piano sopra l'ammezzato (qui indicato piano secondo);
- ✓ Realizzazione di 170 m² di S.U. + 49 m² di S.n.r. di costruzione al 5° piano;

Rientrano tra le opere sanabili, in quanto classificabili come opere minime in alcuni casi realizzate al fine di adeguare il fabbricato alla normativa antincendio:

- ✓ L'apertura di vani verso l'esterno o tra ambienti interni;
- ✓ Diversa distribuzione degli ambienti interni;
- ✓ Realizzazione di rampe di scale.

Il tutto come rappresentato negli elaborati che si allegano alla presente (V. all. n. 1).

- **Aspetti urbanistici non sanabili**

Le opere realizzate in assenza di titolo edilizio e successivamente all'istanza di sanatoria presentata nel 1995 quindi non rispondenti al progetto in essa allegato, e quindi non sanabili sono le seguenti:

- ✓ Aumento della volumetria ulteriore a quella condonata di m² 27,60 al piano secondo;

Di seguito si riporta quindi un sunto dei costi, stimati anche in via approssimativa, per la regolarizzazione delle opere sanabili che andranno poi definitivamente delineati con i parametri vigenti al momento del rilascio del provvedimento:

- Spese tecniche necessarie per l'attività di demolizione ed il ripristino dei luoghi stimate in via approssimativa pari a **5.000,00 €** compresi i costi per la presentazione dei relativi progetti;
- Costo per le opere di demolizione e di ripristino dei luoghi. Considerando un volume da demolire di circa 82,80 m³, considerata la difficoltà ad operare, la presenza di porzioni da lasciare invariate unitamente alla necessità di ripristinare i luoghi residuali, la demolizione e la creazione di nuovi tramezzi, la chiusura e l'apertura di vani, si stima un costo in via approssimativa pari a **65.000,00 €**;
- Spese tecniche necessarie al completamento dell'istanza in sanatoria per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, comprensiva del ricalcolo e la rimodulazione dell'istanza del 1995, l'ottenimento e adeguamento delle autorizzazioni quali VV.FF., allo scarico, il parere

del responsabile Igiene Pubblica, il certificato di idoneità sismica stimate in via approssimativa pari a **17.000,00 €** compresi i costi per la presentazione dei relativi progetti relativi alla diversa distribuzione interna e del progetto strutturale;

- Spese tecniche necessarie per le pratiche di collaudo stimate in via approssimativa pari a **5.500,00 €** compresi i costi per l'esecuzione di eventuali prove di laboratorio.

I costi complessivamente stimati in via approssimativa per la regolarizzazione dell'immobile ammontano pertanto a **92.500,00 €**.

In considerazione che l'immobile richiede comunque un intervento edile per la sua messa in ripristino, non si ritiene di specificare ulteriori spese per eventuali opere di adeguamento necessarie all'ottenimento dei certificati richiesti ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità in quanto già ricompresi nei costi per la regolarizzazione.

XII - Identificazione catastale dei beni

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti si è accertato che i beni oggetto della presente stima, di cui si allegano visure e planimetrie catastali (V. All. n.7 e 8) risultano denunciati all’Agenzia del Territorio - Comune di Palermo, come:

- Immobile sito nel territorio del Comune di Palermo, via Monfenera n. 134 - 142 - 138 - 140, Piano T, censito al N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 15 e Particella 1809 subalterno 18, graffate, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 2515 m³, Superficie catastale 629 m², Rendita Euro 2.727,67.
- Immobile sito nel territorio del Comune di Palermo, via Monfenera n. 134 - 142 - 138 -140 90 Piano 2 - 3 - 4 - 5 - 6, censito al N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 16 e Particella 1809 subalterno 19, graffate, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 3925 m³, Superficie catastale 1316 m², Rendita Euro 4.256,.
- Immobile sito nel territorio del Comune di Palermo, via Monfenera n. 136 Piano T - 1, censito al N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 17 e Particella 1809 subalterno 20, graffate, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 1.868 m³, Superficie catastale 682 m², Rendita Euro 2.025,96.

- Immobile sito nel territorio del Comune di Palermo, via Monfenera n. 144 Piano S1, censito al N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 18 e Particella 1809 subalterno 21, graffate, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 330 m², Superficie catastale 367 m², Rendita Euro 204,52.
- Immobile sito nel territorio del Comune di Palermo, via Monfenera n. 144 Piano S1 censito al N.C.E.U. Comune di Palermo (PA), Foglio 61, Particella 244 subalterno 19 e Particella 1809 subalterno 22, graffate, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 200 m², Superficie catastale 251 m², Rendita Euro 123,95.

Tali unità immobiliari costituiscono al giorno d'oggi un unico edificio strutturalmente e funzionalmente indipendente la cui area di sedime è individuata all'N.C.T. del comune di Palermo, foglio 61 particelle 244 e 1809. Confina per il lato a Nord con un fabbricato della stessa tipologia edilizia insistente sulla particella 243, di tipo residenziale, di 8 piani fuori terra, in parziale aderenza almeno per i primi due piani fuori terra; a Est con due fabbricati della stessa tipologia edilizia, insistenti sulle particelle 245 e 248, di tipo residenziale, di otto piani fuori terra, non in aderenza, in cui sono presenti gli affacci e le aperture di areazione e ventilazione; a Sud con un fabbricato residenziale, in aderenza insistente sulla particella 247; a Ovest con via Monfenera su cui sono presenti tutti gli accessi.

Conformità ai sensi del DL 78/2010 convertito con legge 122/2010

Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale, per le unità immobiliari in oggetto sono emerse allo stato attuale delle difformità con le risultanze agli atti dell'Agenzia del Territorio che ne variano la consistenza e la rendita (V. all. 1). Sono le seguenti:

- ✓ Diversa distribuzione interna;
- ✓ Cambio di destinazione d'uso di alcuni vani interni.
- ✓ Apertura di vani porta interni ed esterni.

Pertanto, si ritiene che, esclusivamente ai sensi della Legge 122/2010, con cui è stato convertito, con modificazioni, il DL 78/2010, stante che la descrizione e lo stato di fatto dei luoghi non corrispondono alle risultanze catastali, dovrà provvedersi ad una rettifica delle informazioni catastali attraverso pratica DOCFA.

In considerazione che l'immobile richiede comunque un intervento edile per la sua messa in ripristino, non si ritiene di specificare ulteriori spese per rettifica delle informazioni catastali attraverso pratica DOCFA in quanto già ricompresi nei costi per la regolarizzazione.

Il sottoscritto ha restituito i rilievi fotografico e grafico che descrivono gli immobili e che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. All. n.2.1).

XIII - Metodo di stima

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, precedentemente calcolato, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al II semestre del 2022.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei

parametri “pesati” al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove:

- ✓ **VI** è pari al valore del bene;
- ✓ **Vm** è il valore medio €/m² applicato;
- ✓ **Cf** sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ **Sup** è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell’immobile - coeff. 0,85/1,15;
 - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell’immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell’immobile - coeff. 0,7/1,05;
 - Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell’immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;
 - Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;
 - Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell’area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;

- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).
- 6.) locali commerciali - coeff. 0,85/1,20 per uffici - coeff. 0,80/1,40 per negozi
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare in caso il bene sia destinato ad uffici o negozi, l'appetibilità per la zona come locale commerciale. In caso di residenze il coefficiente non rileva.
- 7.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,9/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.
- 8.) Piano - coeff. 0,75/1,20;
- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.
- 9.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,90/1,10;
- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.
- 10.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;
- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.
- 11.) Stato di possesso - coeff. 0,90/1,00;
- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

La zona O.M.I. ove è ubicato l'immobile è la seguente:

- ✓ Comune di Palermo, Zona C4 “Semicentrale/E.BASILE - MONTEGRAPPA - CLINICHE - STAZIONE CENTRALE-ORTO BOTANICO”

Di seguito i valori O.M.I. utili presenti nella zona C4:

<i>Periodo</i>	<i>Zona</i> <i>O.M.I.</i>	<i>Tipologia</i> (stato conservativo normale)	<i>U.M.</i>	<i>Valore</i> <i>minimo</i>	<i>Valore</i> <i>Massimo</i>
I° 2022	C4	Magazzini	m ²	330 €/m ²	600 €/m ²
I° 2022	C4	Negozi	m ²	780 €/m ²	1400 €/m ²
I° 2022	C4	Abitazioni civili	m ²	900 €/m ²	1150 €/m ²
I° 2022	C4	Abitazione tipo economico	m ²	750 €/m ²	1050 €/m ²
I° 2022	C4	Box	m ²	770 €/m ²	1150 €/m ²
I° 2022	C4	Laboratori	m ²	420 €/m ²	630 €/m ²
I° 2022	C4	Uffici	m ²	660 €/m ²	980 €/m ²

I valori della precedente tabella derivano dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari e sono rappresentativi di una condizione della zona C4 del comune di Palermo in cui i prezzi di vendita €/m² degli immobili oscillano in un intervallo simile per ogni tipologia di immobile. Si è proceduto dividendo la superficie edificio per parti funzionalmente distinte e definibili secondo le tipologie derivate dai casi studio presi in esame per la zona O.M.I. dall' U.T.E.. Il valore medio è stato preso a riferimento per la

definizione del parametro di stima, considerato che saranno applicati coefficienti correttivi.

Si premettono le seguenti considerazioni:

- ✓ Il comparto dei locali a destinazione turistico ricettiva ha valutazioni particolarmente difformi anche per immobili con caratteristiche similari tra loro;
- ✓ La richiesta generale di immobili è stata soggetta ad una forte flessione che oggi sembra subire un'attenuazione;
- ✓ Lo stato di finitura vetusto dell'immobile in oggetto lo rende meno appetibile;
- ✓ Le notevoli dimensioni rendono il bene meno accessibile e quindi meno appetibile;
- ✓ La presenza della rampa carrabile al piano terra ne aumenta l'appetibilità;
- ✓ L'ubicazione dell'immobile favorisce l'appetibilità;
- ✓ Le indagini svolte permettono di valutare l'immobile a m² di superficie omogeneizzata in regola o regolarizzabile urbanisticamente;
- ✓ L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione e di ripristino;
- ✓ L'immobile necessita di una revisione degli impianti;
- ✓ L'immobile necessita di un intervento di ripristino per l'eliminazione degli abusi non sanabili;
- ✓ La vendita avverrà tramite procedura giudiziaria.

XIV - Stima dei beni immobili

Con riferimento ai parametri sopra descritti, si procederà per ogni parte funzionalmente distinta con la scelta di un valore base, media delle zone O.M.I. che più si approssimano alla tipologia edilizia presa in esame, quindi, applicati i coefficienti correttivi si otterrà il valore di stima per ogni singola superficie omogenea individuata. La tabella seguente, per ogni superficie omogenea, riporta il risultato dell'elaborazione sopra descritta e le motivazioni per la stima del parametro correttivo:

Piano S1 - magazzini		
		<i>Motivazione</i>
Valore base	310,00 €/m ²	
Coeff. 1	1,00	<i>presenta finiture di medio pregio</i>
Coeff. 2	0,90	<i>perdite all'impianto idrico che si perpetuano per anni</i>
Coeff. 3	0,90	<i>Immobile di notevoli dimensioni</i>
Coeff. 4	1,00	<i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>
Coeff. 5	1,05	<i>Contesto centrale</i>
Coeff. 6		<i>n.r.</i>
Coeff. 7	1,00	<i>Media accessibilità</i>
Coeff. 8	0,85	<i>Piano interrato, con ascensore</i>

Coeff. 9	1,10	<i>Immobilie corrispondente all'intero edificio</i>
Coeff. 10	0,95	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
Coeff. 11	1,00	<i>Occupato regolarmente</i>
Valore €/m²	234,19 €/m ²	

Piano T-1 entro sagoma - uffici		
		<i>Motivazione</i>
Valore base	546,67 €/m ²	
Coeff. 1	1,00	<i>presenta finiture di medio pregio</i>
Coeff. 2	0,95	<i>Sono presenti ammaloramenti puntuali</i>
Coeff. 3	0,90	<i>Immobilie di notevoli dimensioni</i>
Coeff. 4	1,05	<i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>
Coeff. 5	1,05	<i>Contesto medio</i>
Coeff. 6	1,00	<i>Appetibilità commerciale media</i>
Coeff. 7	1,00	<i>ambienti poco illuminati e buona accessibilità</i>
Coeff. 8	0,90	<i>Piano terra e primo, con ascensore</i>
Coeff. 9	1,10	<i>Immobilie corrispondente all'intero edificio</i>
Coeff. 10	0,95	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
Coeff. 11	1,00	<i>Occupato regolarmente</i>
Valore €/m²	484,65 €/m ²	

Piano T-1 fuori sagoma - negozi		
		<i>Motivazione</i>
Valore base	726,67 €/m ²	
Coeff. 1	1,00	<i>L'immobile presenta di medio pregio</i>
Coeff. 2	0,95	<i>Sono presenti ammaloramenti puntuali</i>
Coeff. 3	0,90	<i>Immobilabile di notevoli dimensioni</i>
Coeff. 4	1,05	<i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>
Coeff. 5	1,05	<i>Contesto medio</i>
Coeff. 6	1,20	<i>Appetibilità commerciale alta</i>
Coeff. 7	1,00	<i>Alcuni ambienti sono poco illuminati</i>
Coeff. 8	0,90	<i>Piano terra e primo, con ascensore</i>
Coeff. 9	1,10	<i>Immobilabile corrispondente all'intero edificio</i>
Coeff. 10	0,95	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
Coeff. 11	1,00	<i>Occupato regolarmente</i>
Valore €/m²	773,07 €/m ²	

Piano 2-3-4-5 - Abitazione tipo economico		
		<i>Motivazione</i>
Valore base	925,00 €/m ²	
Coeff. 1	1,00	<i>L'immobile presenta finiture di medio pregio</i>
Coeff. 2	0,95	<i>Sono presenti ammaloramenti puntuali</i>
Coeff. 3	0,90	<i>Immobilabile di notevoli dimensioni</i>

Coeff. 4	1,05	<i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>
Coeff. 5	1,05	<i>Contesto medio</i>
Coeff. 6		<i>n.r.</i>
Coeff. 7	1,05	<i>L'immobile è luminoso</i>
Coeff. 8	1,10	<i>Piano superiore al primo, con ascensore</i>
Coeff. 9	1,10	<i>Immobile corrispondente all'intero edificio</i>
Coeff. 10	0,95	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
Coeff. 11	1,00	<i>Occupato regolarmente</i>
Valore €/m²	1052,41 €/m ²	

Piano 6 - Abitazione tipo economico		
		<i>Motivazione</i>
Valore base	925,00€/m ²	
Coeff. 1	1,00	<i>L'immobile presenta finiture di medio pregio</i>
Coeff. 2	0,90	<i>Sono presenti ammaloramenti da infiltrazioni</i>
Coeff. 3	0,90	<i>Immobile di notevoli dimensioni</i>
Coeff. 4	1,05	<i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>
Coeff. 5	1,05	<i>Contesto medio</i>
Coeff. 6		<i>n.r.</i>
Coeff. 7	1,10	<i>L'immobile è luminoso, ottima vista</i>
Coeff. 8	1,20	<i>Piano attico, con ascensore</i>
Coeff. 9	1,10	<i>Immobile corrispondente all'intero edificio</i>

Coeff. 10	0,95	<i>L'immobile presenta porzioni da regolarizzare</i>
Coeff. 11	1,00	<i>Occupato regolarmente</i>
Valore €/m²	1139,45 €/m ²	

I valori individuati risultano congrui e pertanto saranno utilizzati senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore *Vl*, calcolato per ogni singola superficie omogenea è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m² come sopra determinato pari a *Vm***Cf* e la superficie commerciale *Sup* calcolata, dove ogni moltiplicatore è riferito ad una singola superficie omogenea. Di seguito la tabella mostra sinteticamente i risultati trovati:

	Vm	Cf	Sup	Vf
Piano S1 - magazzini	310,00 €/m ²	0,76	624,20 m ²	146.182,37 €
Piano T-1 entro sagoma - uffici	546,67 €/m ²	0,89	504,86 m ²	244.679,21 €
Piano T-1 fuori sagoma - negozi	726,67 €/m ²	1,06	694,87 m ²	537.184,61 €
Piano 2-3-4-5 - Abitazione tipo economico	925,00 €/m ²	1,14	1040,13 m ²	1.094.642,59 €
Piano 6 - Abitazione tipo economico	925,00 €/m ²	1,23	243,55 m ²	277.513,24 €
Totale				2.300.202,02 €

Tale importo in coerenza della vendita tramite procedura giudiziaria e quindi in assenza di garanzia di cui all'art. 1490 c.c. deve essere ridotto di una percentuale che qui viene valutata nel 5%.

A tale valore vanno inoltre detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi **92.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge.

$$\checkmark \quad 2.300.202,02 \text{ €} - 92.500,00 \text{ €} = \underline{\underline{2.207.702,02 \text{ €}}}$$

A tale valore andrà poi aggiunto il valore dei beni mobili individuato al capitolo XV.

XV - Stima dei beni mobili

I beni mobili, così come descritti al precedente capitolo e del loro stato di conservazione così come si evince dagli allegati alla presente (V. All. 2.2, 2.3 e 9), considerata l'usura, la scarsa appetibilità degli stessi, il costo che comporterebbe lo smontaggio e il rimontaggio di alcuni macchinari, come ad esempio split e celle frigorifere, come anche la difficoltà oggettiva ad addivenire ad una vendita a terzi, o i costi per l'eventuale trasporto o per il conferimento a discarica, i beni mobili sono da considerarsi elementi di corredo del complesso di servizi a cui è destinato l'immobile, pertanto vengono stimati in via forfettaria assumendo un valore pari a **34.500,00 €** da considerarsi in aggiunta a quello del fabbricato.

XVI - Stima del Ciclomotore

In merito al ciclomotore Piaggio “Free” 50 cc del quale è pervenuto il certificato di circolazione n. AA0853721 con data di inizio circolazione del 24.04.1998 ubicato al momento dei sopralluoghi al piano S1. Dallo stato di conservazione così come si evince dalle foto di cui il relativo allegato alla presente (V. All. 2.3 e 9) non essendo state reperite informazioni inerenti al suo funzionamento, esso viene pertanto stimato in via forfettaria assumendo un valore pari a **500,00 €**

XVII - Conclusioni

In definitiva:

- il valore del complesso immobiliare compresi gli arredi ivi contenuti è pari a:

2.207.702,02 € + 34.500,00 € = 2.242.202,02 €

Il valore del ciclomotore Piaggio “Free” 50 cc, certificato di circolazione n. AA0853721 è pari a:

500,00 €

In conclusione, il sottoscritto C.T.U. certo di aver adempiuto all'incarico affidatogli, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rende disponibile per qualsiasi chiarimento o successiva incombenza del caso.

Palermo, li 30.05.2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone

Elenco elaborati prodotti

Elaborato - Relazione

Relazione Generale

Elaborati - Grafici

Allegato 1 - Elaborati grafici

Elaborati - Foto

Allegato 2 - Elaborati fotografici

- *Allegato 2.1* Immobile

- *Allegato 2.2* Mobili

- *Allegato 2.3* Motociclo

Elaborato - Allegati

Allegato 3 - Relazione notarile

Allegato 4 - Verbale di sopralluogo

Allegato 5 - Documentazione tecnica immobile

- *Allegato 5.1* Concessione edilizia n. 318 del 06-05-1983
- *Allegato 5.2* Concessione edilizia variante n. 206 del 11-08-1986
- *Allegato 5.3* Progetto di variante
- *Allegato 5.4* Certificato agibilità del 14/01/1987 P. 121
- *Allegato 5.5* Istanza di sanatoria del 24/03/1995, prot. 1050/s
- *Allegato 5.6* Istanza di sanatoria del 30/03/1995, prot. 8711
- *Allegato 5.7* Planimetrie edificio allegate all'istanza
- *Allegato 5.8* Certificato di idoneità sismica
- *Allegato 5.9* Certificato di conformità del Genio Civile
- *Allegato 5.10* Autorizzazione allo scarico fognatura

Allegato 6 - Titoli di provenienza immobile

- *Allegato 6.1* Titolo del 06.09.2000
- *Allegato 6.2* Titolo del 18.03.2005
- *Allegato 6.3* Titolo del 21.09.2004
- *Allegato 6.4* Titolo del 07.05.2009

Allegato 7 - Planimetrie catastali immobile

Allegato 8 - Visure catastali storiche, mappa, e.p. ed e.s. immobile

Allegato 9 - Documenti Motociclo

Tribunale di Palermo
Verbale di giuramento e deposito
Fall. R.G 46 /2022

Il sottoscritto Girolamo Gorgone nato a Palermo il [redacted] e ivi residente in [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted], carta di identità n. [redacted] rilasciata
dal Comune di [redacted] in data [redacted] ammonito ai sensi di legge, presta il seguente
giuramento ripetendo la formula:

**“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di
fare conoscere ai giudici la verità”.**

L.C.S.

Palermo, 24.06.2023

Il consulente, *Girolamo Gorgone*