

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 22/2015



Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nel

Fallimento n. 22/2015

LOTTO "37"

***"Piena proprietà di un locale commerciale sito in Palermo, Via
Nino Basile n.3, al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 137
p.lla 296 sub. 26 "***

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	9
6. Conclusioni	12

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 Certificato di Abitabilità/Agibilità n.19/CS del 05.03.2014
- A.06 Osservatorio del mercato immobiliare.

PREMESSA**Fallimento N. 22/2015**

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
 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, ca-

tegoria 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 la procedura del Concordato Preventivo n.3/2014, relativa 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 commerciale sito in Palermo, Via Nino Basile n.3, al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 137 p.lla 296 sub. 26 .*

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)*

(Locale Commerciale) Comune censuario: Palermo

- Ubicazione: Via Nino Basile n. 3;
- Foglio: 137;
- Particella: 296;
- Sub: 26;
- Zona Cens.: 1;
- Categoria: C/1 *(Negozzi e botteghe)*;
- Classe: 9;
- Consistenza: 58 mq;
- Sup. catastale: 75 mq;
- Rendita: € 1.338,97;

Intestatari:

 -

Proprietà 1/1;

L'immobile è pervenuto alla ditta intestataria a seguito dell'atto di compravendita stipulato dal  in data 17.12.2004, registrato a Palermo il 30.12.2004 Rep. n. 8701.

3.DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile, oggetto della presente relazione, è ubicato nell'area più antica della città di Palermo, il vero e proprio centro storico, diviso nei quattro storici mandamenti, più precisamente nella I Circoscrizione nel quartiere *Palazzo Reale o Albergaria*, in Via Nino Basile n.3
(Vedi allegato n. 3)

E' forse il quartiere più ricco di storia della città infatti include anche il Palazzo Reale, da sempre residenza dei sovrani di Sicilia. Nella sua area i primi Fenici fondarono la città e vi stabilirono i primi centri direzionali. Al suo interno correva il fiume Kemonia, attualmente sotterraneo. La zona quindi è la più antica della città ma in realtà la configurazione attuale si deve al periodo rinascimentale, dopo il taglio di Via Maqueda dopo il quale vediamo grandi stravolgimenti urbanistici ed architettonici. Per lungo tempo è stato un quartiere estremamente degradato, solo nell'ultimo decennio è stato riscoperto ed è in corso di riqualificazione. Al suo interno vi si tiene il celebre mercato storico di Ballarò.

Le ultime Amministrazioni comunali hanno avviato e realizzato un piano di risanamento e di sviluppo legato al recupero del patrimonio monumentale ed al ripristino ed al restauro del tessuto abitativo secondo canoni di rispetto degli stili architettonici e delle atmosfere culturali originarie. Non vi è dubbio che al recupero urbanistico del quartiere devono accompagnarsi processi di sviluppo socio economico che ancor oggi sono assenti. Un fatto è certo che l'Albergheria mantiene la sua vocazione all'accoglienza ed il suo carattere cosmopolita

visto il gran numero di cittadini extracomunitari che si sono stabiliti nel quartiere.

L'edificio dove insiste l'immobile oggetto della presente, è di quattro elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura portante.

L'immobile, oggetto della presente, ha una **superficie commerciale di circa mq 82,70**, calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

1. Circa mq 82,70 coperti;

Percorrendo Via Casa Professa in direzione di Via Roma giunti nell'omonima Chiesa sulla sinistra si trova Via Nino Basile, al civico 3 si giunge al fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, dove è sito l'immobile oggetto della presente; quest'ultimo è ubicato al piano terra, e varcata la soglia d'ingresso, ci si immette in un ampio vano, in fondo si trova l'ingresso alla zona servizi che disimpegna, a sinistra il servizio igienico mentre a destra vi è un ripostiglio; una porta secondaria immette all'androne condominiale. (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 parzialmente intonacati, e presentano a vista le strutture in muratura, fatte eccezione del servizio igienico, le cui pareti sono parzialmente, rivestite con piastrelle di ceramica. (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: non presenti ad eccezione di quelle condominiali da cui ha accesso diretto all'androne a mezzo di una porta secondaria;

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

4. CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICA.

Dai documenti tecnici si evince che l'edificio dove insiste l'immobile oggetto della presente, è stato realizzato, giusta Concessione Edilizia n. 114/CS del 28.12.2007 rilasciata dall'Ufficio del Centro Storico del Comune di Palermo, seguita dalla comunicazione d'inizio lavori del 18.01.2008 prot.n. 415883, successivamente in data 30.09.2009 veniva rilasciata la Concessione Edilizia Variante n. 93/CS, inoltre per lo stesso edificio a seguito dell'istanza finalizzata al rilascio del certificato di Agibilità/Abitabilità presentata il 17.12.2013 Prot. n. 1054160, l'Ufficio del Centro Storico rilasciava il certificato di Agibilità/Abitabilità n.19/CS del 05.03.2014. Estratto dell'agibilità : *[Omissis... Agibili le seguenti unità immobiliari: - Attività Commerciale sita al piano terra con accesso dal civ. 1-3 di via Nino Basile composta da un unico grande ambiente, W.C. disimpegno e ripostiglio.(foglio 137, part.lla 296, sub 26);... Omissis]. (Vedi Allegato n. 5).*

Risulta opportuno precisare che il regolamento condominiale non ammette la realizzazione di locali quali bar-pub- ristoranti, eccc...

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 similari 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 **Ne-gozi.**

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 1050,00/mq** ad un massimo di **€ 1.400,00/mq** (V. allegato n. 6).

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 **€ 1.400,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di mq 82,70.

Prezzo unitario = € 1.400,00/mq.

Si ottiene : mq 82,70 x € 1.400,00/mq. = € 115.780,00 (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 per posizione in zone commerciali sfavorevoli: 0,85;

2. Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione : 0,90

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

✚ Il costo necessario per redigere **l'attesto di certificazione energetica, quantificato in € 250,00 (Valore B);**

resta così determinato:

$$\text{Valore A} \times 0,85 \times 0,90 - \text{Valore B} =$$

$$\text{€ } 115.780,00 \times 0,85 \times 0,90 - \text{€ } 250,00 =$$

$$= \text{€ } 88.321,70 \cong \text{in c.t. € } 88.000,00$$

(leggasi euro ottantaottomila /00)

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

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 commerciale sito in Palermo, Via Nino Basile n.3, al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 137 p.lla 296 sub. 26."	Mq 82,70	€ 88.000,00

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