

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 22/2015



Oggetto: INTEGRAZIONE 2017 - Consulenza Tecnica di Ufficio

nel Fallimento n. 22/2015

LOTTO "41"

[IMMOBILE N. 41 RELAZIONE NOTAIO BONAFEDE]

***"Diritto di piena ed in intera proprietà dell'unità immobiliare
sita nel Comune di Palermo Viale della Regione Siciliana Sud Est
nn.2058/2060, ubicata al p. 4° identificata al catasto al foglio
71 p.lla 1460 sub 87, Cat. lastrico solare,Consistenza 350 mq"***

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Sidoti

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

SOMMARIO

Premessa	2
Nomina del C.T.U.	2
1. Individuazione dei beni oggetto di stima	2
2. Dati catastali aggiornati	3
3. Descrizione ed identificazione del bene	4
4. Conformità in materia urbanistica	5
5. Determinazione del valore di mercato del bene	8
6. Conclusioni	11

Allegati

- A.01 Dispositivo del G.D. del 03.07.2017;
- A.02 Visura catastale ed elaborato planimetrico;
- 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

Per la presente procedura il sottoscritto C.T.U. aveva già predisposto la perizia di stima relativa alla procedura inerente Concordato Preventivo n.3/2014, attinente il lastrico solare dell'immobile sito in Palermo nel Viale Regione Siciliana S.E. nn. 2058-2060, inoltre l'elaborato peritale del complesso edilizio sito in Palermo in via Tonarazza angolo con via Ponte di Mare, in fine in terza stesura l'elaborato peritale inerente il complesso di Viale Regione Siciliana S.E. nn. 2058-2060. Successivamente a seguito della Relazione ipocatastale redatta dal Notaio Luca Bonafede deposita il 08.06.2017, il G.D. chiedeva al curatore di esprimersi sulle risultanze emerse.

NOMINA DEL C.T.U.

Premesso quanto sopra e vista l'istanza del Curatore, il **G.D. Dott. Giuseppe Sidoti**, con Provvedimento del **03.07.2017**, **autorizzava a procedere al fine di chiarire le risultanze emerse dalla relazione notarile redatta dal Notaio Luca Bonafede.** (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:

– *Diritto di piena ed in intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Palermo Viale della Regione Siciliana Sud Est nn.2058/2060, ubicata al p. 4° identificata al catasto al foglio 71 p.lla*

1460 sub 87, Cat. lastrico solare, Consistenza 350 mq.

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)

(Lastrico Solare) Comune censuario: Palermo

• Ubicazione: V.le della Regione Siciliana Sud-Est n. 2058 n. 2060 piano 4;

• Foglio: 71;

• Particella: 1460;

• Sub: 87;

• Zona Cens.: //;

• Categoria: F/5 (Lastrico solare);

• Classe: //

• Consistenza: 350 mq

• Sup. catastale: //;

• Rendita: //

Intestatari:

Dati derivanti da:

- Unità afferenti edificate su aree di corte del 01.09.11 prot. n. PA0389581 in atti dal 01.09.11 registrazione: unita afferenti edificate su aree di corte (n. 8853.1/11).

L'immobile è pervenuto alla ditta intestataria a seguito dell'atto di compravendita stipulato dal Not. Franco Salerno Cardillo 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 nel viale Regione Siciliana all'altezza dei civici 2058 - 2060.

(Vedi allegato n. 3)

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 il bene immobiliare è costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura portante in cemento armato, la cui copertura è il lastrico solare accessibile oggetto della presente.

L'immobile, oggetto della presente, ha una **superficie commerciale in c.t. di mq 40,00**, calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Nella misura del 30% e fino a 25,00 mq, pari a mq 7,50;
- Nella misura del 10% la parte eccedente ai 25 mq ,pari a mq 32,25;

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 retrostante dell'ampia corte adibita a parcheggio ad uso esclusivo delle unità immobiliari.

L'immobile oggetto della presente è ubicato al piano quinto dell'edificio a sinistra, con doppio accesso da entrambe le scale e non è dotato di corrimano di protezione (*Vedi allegato n. 4*).

Si può asserire che, l'edificio risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

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*)

Pavimentazioni: è rivestita con piastrelle di ceramica per esterno.

Pertinenze: non presenti.

4. CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICA.

Dai documenti forniti, si evince che l'edificio dove insiste il lastrico solare oggetto della presente, è stato realizzato, giusta Concessione Edilizia n. 155 del 03.06.2009 e successive varianti n. 196 del 30.07.2010 e prot. n. 341088 del 05.05.2011, inoltre per lo stesso edificio è stato richiesto il rilascio del certificato di Agibilità/Abitabilità con perizia giurata con prot. Areg 2011/0664614 del 23.09.2011.

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'Arch. Giaccone. (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. (Vedi allegato n. 7).

Con nota n. 573569 del 05.07.2013 il sig. Chetta Alessandro, nella qualità di amministratore protempore del condominio di viale Regione Siciliana chiedeva con estrema urgenza l'autorizzazione per la modifi-

ca 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. (Vedi 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.u. arrotondate per eccesso) n. 4

Totale n. 45

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

€ 2.460,37 / 45 u.i.u. = **€ 2.460,37**

Al netto di interessi ed oneri accessori che verranno determinati dall'Ufficio Tecnico competente.

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;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

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 **2° 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 delle Entrate 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

Abitazione di tipo economico.

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 840,00/mq** ad un massimo di **€ 1.100,00/mq** (V. allegato n. 5).

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 **€ 840,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di mq 40,00.

Prezzo unitario = € 840,00/mq.

Si ottiene : mq 40,00 x € 840,00/mq. = € 33.600,00 (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 età, qualità e stato di manutenzione : 0,85

Il costo necessario per l'allaccio alla rete elettrica, e pagamento del contributo sul costo di costruzione pari ad **€ 2.460,37 (Valore B);**

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti resta così determinato:

$$\text{Valore A} \times 0,85 - \text{Valore B} = € 33.600,00 \times 0,85 - € 2.460,37 =$$

$$€ 26.099,63 \cong \text{in c.t.} € 26.000,00$$

(leggasi euro ventiseimila/00)

¹ cfr. "Consulente immobiliare – Il Sole 24Ore" per il periodo Primavera 2016, n°1000 "coefficienti di età, qualità e stato" e "Correttivi per ipotesi particolari" alle pagine 1077-1086

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
“Diritto di piena ed in intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Palermo Viale della Regione Siciliana Sud Est nn.2058/2060, ubicata al p. 4° identificata al catasto al foglio 71 p.lla 1460 sub 87, Cat. lastrico solare,Consistenza 350 mq.”	Mq 350 di cui commerciali	€ 26.000,00
	Mq 40,00	

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 23.10.2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa