

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO SEZIONE FALLIMENTI

Fall. 30/10

Curatela del fallimento

“***** ***** *****”

Giudice Delegato d.ssa Gabriella Giammona

Curatore avv. Maurizio Fratantonio

Premessa

IL Curatore Fallimentare avv. Maurizio Fratantonio ha nominato il sottoscritto, arch. Corrado Gargano, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2788, consulente tecnico per la stima di alcuni beni immobili inerenti il fallimento in epigrafe.

In assolvimento al mandato assegnatogli, il sottoscritto in qualità di consulente tecnico produce la seguente relazione, così articolata:

- 1. attività di consulenza;**
- 2. identificazione degli immobili;**
- 3. criterio di valutazione dei beni;**
- 4. descrizione dei beni;**
- 5. determinazione del giudizio di stima;**
- 6. Conclusioni.**

Fanno, altresì, parte della presente relazione i documenti catastali, le planimetrie, la documentazione acquisita presso gli uffici competenti, nonché la documentazione fotografica.

1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

I beni da stimare, indicati al C.T. dal Curatore, si trovano nel comune di Palermo e sono i seguenti:

Proprietà della Società ***.**

1. Magazzino in Via CR 44 nn. 107/109/11/113/115;
2. Magazzino in via TN/15 n. 50/1;
3. Magazzino in Via E. Salgari n.50/B;
4. Locale in via TS/10 piano terra snc piano terra, int.10;

5. Locale in via TS/10 piano terra snc piano terra, int.11;
6. Locale in via TS/10 piano terra snc piano terra, int.12;

Proprietà *****

7. Vano terraneo Via Giuseppe Crispi n.73/A;
8. Vano terraneo Via Filippo Paruta n.31.

Quindi, il C.T. inizia le operazioni peritali presso l'Ufficio Tecnico Erariale e presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Palermo. Dall'esame della documentazione così acquisita il sottoscritto ha rilevato che le vie indicate con delle sigle corrispondono ad oggi alle seguenti strade:

Via CR44 —————> oggi Via Pietro Scaglione;

Via TN15 —————> oggi Via Emilio Salgari;

Via TS/10 —————> oggi Via Carlo Lorenzini Collodi.

2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Magazzino in Via CR 44., oggi via Pietro Scaglione, nn 107/109/111/113/115 identificato al NCEU al foglio n.38 del comune di Palermo particella n. 4832 sub 3 z.c. 2 categ. C/2 consistenza 100 m² rendita € 149,77; codesto immobile fa parte di un edificio in c.c.a. a sette elevazioni fuori terra (vedi foto 5-6-7-8-9). Nonostante i numerosi sopralluoghi effettuati dallo scrivente, non è stato possibile accedere al suo interno per il rilievo planimetrico, in quanto sempre chiuso. Ulteriori indagini hanno consentito al sottoscritto di risalire all'amministratore pro tempore del condominio, dott. ***** *****, il quale, contatto personalmente in data 11/01/2011, ha riferito sulla base della documentazione in suo possesso quanto segue: l'immobile attualmente è occupato da una ditta, di cui non conosce il nome; una parte del locale è adibita a ludoteca per bambini; la restante parte in corrispondenza del civico 115 è occupata dalla ditta "*****" che al momento non ha esibito titolo di proprietà.

2. Magazzino in via TN/15 n. 50/1, oggi via E. Salgari n.50/A, identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 9 z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m² rendita € 68,48;

3. Magazzino in Via E. Salgari n.50/B identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di

Palermo particella n. 644 sub 10 z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m² rendita € 68,48;

4. Locale in via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi, piano terra snc piano terra, int.10 identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 11 z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m² rendita € 68,48;

5. Locale in via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi, piano terra snc piano terra, int.11 identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 12 z.c. 5 classe 6 categ. C/2 consistenza 26 m² rendita € 68,48;

6. Locale in via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi, piano terra snc piano terra, int.12 identificato al NCEU al foglio n. 8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 13 z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m² rendita € 68,48; anche per questo immobile per motivi di inaccessibilità non si è potuto procedere alla stima;

7. Vano terraneo Via Giuseppe Crispi n.73/A identificato al NCEU al foglio n.49 del comune di Palermo particella n. 320 sub 2 oggi soppressa e sostituita con il sub 8; per quanto riguarda questo immobile, ricercando la planimetria all'UTE di Palermo con i dati sopracitati, risulta che la particella 320 sub 2 è stata soppressa originando erroneamente la particella 320 sub 8; erroneamente perché, richiedendo la planimetria con questi dati, l'immobile riportato si riferisce ad una unità immobiliare adiacente a quella in oggetto con intestatari che nulla hanno a che vedere con la seguente perizia;

8. Vano terraneo Via Filippo Paruta n.31 . identificato al NCEU al Tipo P del comune di Palermo anno 1979 protocollo n. 12719 in corso di definizione.

Per quanto concerne quest'ultimo immobile, da una attenta e scrupolosa ricerca presso l'UTE di Palermo, si è accertato quanto segue:

dal numero di scheda e dalla data di presentazione si è pervenuto alla identificazione catastale dell'immobile che risulta al foglio n.65 p.lla 888 sub 1 consistenza 46 mq. rendita € 68,90, non più in corso di definizione. Dalla visura storica si evince che all'impianto meccanografico l'immobile risulta intestato al Sig. ***** fino al 25-05-1984; in seguito, il sig. ***** vende ai signori ***** e ***** che conseguentemente risultano intestatari del suddetto immobile

sino al 28-04-1988, data in cui questi trasferiscono la proprietà al sig. *****; in data 17-12-1988, dopo la morte del sig. *****, gli eredi denunciano in successione l'immobile che ad oggi risulta intestato erroneamente ai signori ***** e ***** ed altri nove intestatari, come da visura storica allegata alla presente. Inoltre, le numerose ricerche hanno permesso di risalire al fatto che il civico 31 di via Paruta in passato dava accesso ad una strada privata che oggi prende il nome di via Anna Magnani. Di conseguenza, l'immobile attualmente risulta al civico n° 23 di suddetta strada, ad uso pubblico e senza uscita.

Lo scrivente non ha potuto accedere al locale oggetto di perizia perché chiuso. Tuttavia, ha rintracciato il sig. ***** *****, il quale ha dichiarato che sino a qualche anno addietro era affittuario di questo immobile di proprietà del sig. ***** *****. Ha, altresì, dichiarato che l'immobile da più di sei anni è sfitto ed in uno stato di abbandono. Durante il sopralluogo lo scrivente ha effettuato una documentazione fotografica all'esterno ed è risalito alla consistenza dell'immobile sia sulla base della planimetria catastale sia sulla base delle dichiarazioni del sig. ***** ***** . Pertanto, lo scrivente ritiene di poter procedere ugualmente alla valutazione.

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Di seguito vengono riportate alcune brevi note esplicative dei due criteri seguiti per la determinazione del valore venale del bene. La stima sarà determinata eseguendo la media dei valori forniti dai due criteri, al fine di pervenire ad un valore quanto più prossimo a quello reale.

- Criterio del valore di mercato.

Il criterio del valore di mercato, noto anche come stima sintetica - comparativa, consiste nell'accertare i prezzi di mercato relativi a beni assimilabili all'oggetto della valutazione ed in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

In tale ambito sono stati assunti quali parametri di comparazione alcuni elementi caratteristici, che coincidono con gli elementi di merito nella formazione del valore del bene.

Tali parametri sono riconducibili brevemente all'ubicazione, al grado di rifiniture, all'impiantistica, alla vetustà ed obsolescenza, all'esistenza-consistenza, alla frequenza dei mezzi

di trasporto pubblici, alla distanza da negozi ed uffici pubblici e privati, oltre che da scuole ed infrastrutture secondarie e primarie, alla distanza da aree a verde (parchi, giardini pubblici, ecc.) ed alla rete viaria e possibilità di parcheggio. Tra i parametri sopra esposti, risultano di particolare importanza i seguenti:

- posizione decentrata (coefficiente di ubicazione) ;
- livelli di finiture ed impiantistica;
- vetustà;
- presenza di inquinamento acustico e dell'aria.

Naturalmente, tali parametri influenzano il valore medio di mercato che è stato ottenuto da un'indagine condotta presso operatori economici, società immobiliari, notai.

Per quanto riguarda le superfici utili ai fini estimativi, verranno considerate le superfici coperte al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e delle strutture di collegamento verticale.

- Criterio analitico

Questo metodo si basa sulla capitalizzazione del presunto “reddito netto” ordinario, o normale, di cui è capace il bene economico.

Applicando la formula:

$$V = R/r$$

In cui :

essendo:
$$R = F - (J + Qf + Sg)$$

ed r = tasso di capitalizzazione

$$V = (F - (J + Qf + Sg)/r) + A - D$$

V = valore venale

R = reddito netto

F = reddito lordo

J = importo annuo delle imposte, sovrimeposte contributi

Qf = quote slitto, inesigibilità, manutenzione, perpetuità

Sg = Spese annue di amministrazione condominio assicurazione

A = aggiunte eventuali

D = detrazioni eventuali

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come già detto in precedenza, non avendo potuto procedere alla ricognizione di tutti gli immobili sopra elencati, in quanto chiusi e/o non accessibili, riporta gli immobili periziati, assumendo la presente relazione come primo stralcio dell'intera consulenza tecnica; inoltre, per una migliore e rapida lettura della perizia si procederà per suddivisione in lotti.

Elenco degli immobili per cui si è potuto procedere alla stima:

Proprietà della ***** *****

- Magazzino in via TN/15 n. 50/1;
- Magazzino in Via E. Salgari n.50/B;
- Locale in via TS/10 piano terra snc piano terra, int.10;
- Locale in via TS/10 piano terra snc piano terra, int.11;
- Locale in via TS/10 piano terra snc piano terra, int.12;
- **Proprietà ***** *******
- Vano terraneo Via Giuseppe Crispi n.73/A;
- Vano terraneo Via Filippo Paruta n.31.

5. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Il consulente ha effettuato delle indagini di mercato nel territorio di Palermo, cercando di raccogliere dati sui valori di mercato di beni immobili equivalenti a quello in esame.

L'analisi dei dati raccolti (prezzi di mercato) ha consentito la determinazione del valore di mercato, sulla base dei criteri sopra citati. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni dell'"**Agenzia del territorio - OMI**" riferite all'**Ultimo semestre pubblicato: 1° semestre 2010**. Tali valori si riferiscono ad uno stato conservativo normale, il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta , il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda . Inoltre , per le

tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo; per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare. Il sottoscritto, quindi, ha provveduto a confrontare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della perizia con quelle di altri beni.

LOTTO A

- Il Vano terraneo sito in Via Giuseppe Crispi n.73/A è identificato al NCEU al foglio n.49 del comune di Palermo particella n. 320 sub 2; come già detto precedentemente, per una errata indicazione del catasto il sub 2 risulta soppresso e sostituito con il sub 8, che il sottoscritto ha potuto verificare trattasi di un locale attiguo, di proprietà di un'altra ditta. Dal sopralluogo effettuato in data 07/12/2010, si è potuto accedere al locale perché lo scrivente ha rintracciato il sig.--- Omissis ---, così ha riferito di chiamarsi, in possesso delle chiavi. Quest'ultimo ha dichiarato di avere acquistato il locale dal sig. ***** parecchi anni addietro, ma che di fatto non ha alcun titolo cartaceo che attesti quanto affermato. Il sig. ***** ** utilizza attualmente il locale come deposito di materiale idraulico per la propria attività. (vedi doc. fotografica allegata) Dal rilievo effettuato il locale ha una consistenza di circa 25 mq. (vedi planimetria allagata) e si trova in mediocri condizioni di manutenzione; consta di un unico vano con annesso w.c.. Il locale fa parte di un edificio di antica costruzione in muratura portante, si accede dal civico 73/A della via G. Crispi e fa angolo con la via Crociferi su cui insiste una apertura attualmente murata.

Valutazione analitica.

In considerazione del mercato dei canoni di affitto della zona in cui sorge l'immobile (4,7 – 6,1 € mq/mese), si determina un *reddito lordo annuo ordinario* di € 1.500,00 pari a € 125,00 mensili, cioè € 5,00 mq/mese

$$F = € 1.500,00$$

Considerando il calcolo delle detrazioni pari al 20% del reddito lordo si ha :

$$€ 1.500,00 \times 20\% = € 300,00 \quad € 1.500,00 - € 300,00 = € 1.200,00$$

Il valore è dato da:

$$V = R/r$$

per cui otteniamo un valore venale di:

$$V = € 1.200,00 \times 100 / 3,5 = € 34.285,71$$

Valore di mercato.

Dalle suddette ricerche effettuate nell'area di Palermo per la zona di via G. Crspi sono emersi valori medi unitari al metro quadrato oscillanti tra 990 €/mq e 1.350,00€/mq; tenuto conto dello stato di manutenzione, si è ritenuto congruo assumere come valore medio € 650,00 per metro quadrato.

Da cui si ha:

■ Sup. utile: mq. 25,00 x € 650,00/mq. = €. 16.250,00

Valore venale più probabile.

Media dei valori ottenuti:

$$€.(€ 34.285,71 + € 16.250,00)/2 = € 25.267,85$$

Valore venale più probabile del bene in oggetto in c.t €. 25.300,00

LOTTO B

a) Magazzino in via TN/15 n. 50/1, oggi via E. Salgari n.50/A, identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 9 z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m² rendita € 68,48;

b) Magazzino in Via E. Salgari n.50/B identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 10 z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m² rendita € 68,48;

c) Locale in via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi, piano terra snc piano terra, int.10 identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 11 z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m² rendita € 68,48;

d) Locale in via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi, piano terra snc piano terra, int.11 identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 12 z.c. 5 classe 6 categ. C/2 consistenza 26 m² rendita € 68,48;

• I locali di cui ai punti a –b –c - d , come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente, sono attualmente utilizzati come negozio adibito alla vendita di carne. Sin dal primo sopralluogo effettuato dal sottoscritto si è potuto verificare che l'attività di macelleria risulta normale e continuativa. L' addetto alla vendita ed alla lavorazione delle carni è il sig. ***** , così come da lui stesso riferito, mentre il titolare dell'attività commerciale è il fratello, sig. *****. Il sig. ***** , pur non ostacolando l'attività peritale del sottoscritto, ha dichiarato di non conoscere i signori ***** , ma di contro non è stato in grado di fornire ne un atto di compravendita , ne un contratto di affitto che giustificasse in maniera inequivocabile lo svolgimento della sua attività nei locali oggetto della perizia, trincerandosi dietro una serie di “...nonso....., non ricordo....., non conosco”.

Questi locali , come già detto, sono unificati in un unico ambiente destinato alla vendita al dettaglio di carne. Fanno parte di una struttura ad una sola elevazione fuori terra realizzata in c.c.a che si sviluppa con un andamento ad “S” che va dalla via Carlo Lorenzini Collodi alla via E. Salgari, come si evidenzia dalla planimetria allegata alla presente. Dalla documentazione fotografica si evince che i quattro locali sono di fatto unificati, in quanto non vi sono tramezzature intermedie. I locali prospicienti sulla via E. Salgari, identificati con numero di sub 10 e sub 11 (ad angolo fra la via Salgari e la via Collodi) sono destinati alla vendita di carni al pubblico, mentre l'altro identificato con il sub 9 ospita una cella frigorifera; l'altro locale adiacente a questi ultimi e prospiciente la via C L. Collodi identificato con il n. di sub 12 è a servizio della lavorazione delle carni e vi è ubicata un'altra cella frigorifera.

I quattro locali sopra descritti hanno una superficie complessiva lorda di circa 126 mq.

Dalla documentazione catastale risulta una difformità rispetto allo stato attuale, perché la superficie totale risultante dalla somma delle superfici dei **cinque** sub rilevate sulla planimetria è pari a mq.

150 circa , contro quella riportata nelle visure la cui somma è, invece, pari a 131 mq. .

- All'interno la pavimentazione è costituita da mattoni in marmo tipo botticino; le pareti sino ad una altezza di circa 2 metri sono rivestite in marmo di Carrara con inserti di granito scuro; le parti rimanenti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura lavabile di colore chiaro; gli infissi esterni sono realizzati con vetrate a due ante e saracinesche in acciaio verniciate a smalto di colore marrone. Nel complesso i locali si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

- **Valutazione analitica.**

In considerazione del mercato dei canoni di affitto della zona in cui sorgono gli immobili si rileva un canone oscillante tra € 12,80 – 18,40 € al metro/ mese. Per l'immobile in oggetto si determina un canone di € 15,00/mq/mese; per cui si ha un *reddito lordo annuo ordinario* di (126,00 mq x 15,00 €/mq/mese) € 1.890,00 mensili) pari a € 22.680,00 anno.

$$F = € 22.680,00$$

Considerando il calcolo delle detrazioni pari al 30% del reddito lordo si ha :

$$€ 22.680,00 \times 30\% = € 6.804,00$$

$$€ 22.680,00 - € 6.804,00 = € 15.876,00$$

Il valore è dato da:

$$V = R/r$$

per cui otteniamo un valore venale di:

$$V = € 15.876,00 \times 100 /4,0 = € 396.900,00$$

Valore di mercato.

Dalle suddette ricerche effettuate nell'area di Palermo per la zona di via E. Salgari sono emersi valori medi unitari al metro quadrato oscillanti tra 2.500,00 €/mq e 3.800,00 €/mq. Tuttavia, nel caso specifico, data la peculiarità dei locali si è ritenuto congruo assumere come valore medio € 2.100,00 per metro quadrato.

Da cui si ha:

$$\blacksquare \text{ Sup. utile: mq. } 126,00 \times \text{€ } 2.100/\text{mq.} = \text{€ } 264.600,00$$

Valore venale più probabile.

Media dei valori ottenuti:

$$\text{€. } (\text{€}396.900,00 + \text{€. } 264.600,00)/2 = \text{€. } 330.750,00$$

Valore venale più probabile del bene in oggetto in c.t € 330.000,00

LOTTO C

- Il locale sito in via Anna Magnani n°23, individuato in passato nella via F. Paruta n°31, consiste in un magazzino facente parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra risalente alla fine degli anni ottanta, realizzato con struttura in c.c.a. Il locale ha un accesso dal civico 23 ed è provvisto di una saracinesca in acciaio; sul retro si trova un'altra apertura dalla quale si accede ad un piccolo spazio largo circa 4,5 m. Questo piccolo spazio è delimitato da un muro alto circa 2,5 m., confinante con lo spazio esterno dell'Istituto per geometri "Rutelli". Il locale ha una pianta rettangolare della superficie complessiva di 47,25 mq. e, da quanto si può percepire dall'esterno e dalle dichiarazioni rilasciate dall'ultimo inquilino, le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti.

Valutazione analitica.

In considerazione del canone di affitto praticato per questo immobile, così come dichiarato dall'ultimo affittuario sig. --- Omissis ---, si determina un *reddito lordo annuo ordinario* di € 4.800,00 , pari a € 400,00 mensili

$$F = \text{€ } 4.800,00$$

Considerando il calcolo delle detrazioni pari al 30% del reddito lordo si ha :

$$\text{€ } 4.800,00 \times 30\% = \text{€ } 1.440,00 \quad \text{€ } 4.800,00 - \text{€ } 1.440,00 = \text{€ } 3.360,00$$

Il valore è dato da:

Documentazione allegata:

Si allega alla presente, come parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione:

- *Allegati immobile via Pietro Scaglione*
- 1 visure catastali, estratti di mappa;
- 2_ documentazione fotografica.
- *Allegati LOTTO A*
- 1 visure catastali, estratti di mappa;
- 2 rilievi planimetrici;
- 3 documentazione fotografica.
- *Allegati LOTTO B*
- 1 visure catastali, estratti di mappa;
- 2 rilievi planimetrici;
- 3 documentazione fotografica.
- *Allegati LOTTO C*
- 1 visure catastali, estratti di mappa;
- 2 rilievi planimetrici;
- 3 documentazione fotografica.

Palermo, 16/02/2011

Il Tecnico incaricato
arch. Corrado Gargano

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO SEZIONE FALLIMENTI

Fall. 30/10

Curatela del fallimento

“--- Omissis ---”Giudice Delegato d.ssa Gabriella

Giammona Curatore avv. Maurizio Fratantonio

Premessa

IL Curatore Fallimentare avv. Maurizio Fratantonio ha nominato il sottoscritto, arch. Corrado Gargano, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2788, consulente tecnico per la stima di alcuni beni immobili inerenti il fallimento in epigrafe.

In assolvimento al mandato assegnatogli, il sottoscritto consulente tecnico ha prodotto il primo stralcio della perizia di stima in data 16/02/2011 che è stata depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo in data 17/02/2011.

A conclusione del suddetto incarico si produce la seguente relazione di consulenza integrativa, che è così articolata:

- 1. attività di consulenza;**
- 2. identificazione degli immobili;**
- 3. criterio di valutazione dei beni;**
- 4. descrizione dei beni;**
- 5. determinazione del giudizio di stima;**
- 6. Conclusioni.**

Fanno, altresì, parte della presente relazione i documenti catastali, le planimetrie, la documentazione acquisita presso gli uffici comunali competenti, nonché la documentazione fotografica già allegata al primo stralcio della perizia.

1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Nel primo stralcio della perizia non sono stati valutati due beni per l'impossibilità ad

accedervi. Tuttavia, data la perdurante situazione, il sottoscritto procederà ugualmente alla relativa stima, sulla scorta della documentazione cartacea in possesso e sulla scorta della ricognizione esterna ai luoghi. Si precisa, inoltre, che il sottoscritto rimane a disposizione della curatela, per una verifica della corrispondenza planimetrica con la documentazione catastale, non appena si presenti la possibilità di accedere ai luoghi.

I beni residui da stimare, indicati al C.T. dal Curatore, si trovano nel comune di Palermo e sono i seguenti:

Proprietà della Società Di Benedetto s.n.c.

1. Magazzino in Via CR 44 nn. 107/109/11/113/115;
2. Locale in via TS/10 piano terra snc piano terra, int.11;

Dall'esame della documentazione il sottoscritto ha rilevato che le vie indicate con delle sigle corrispondono ad oggi alle seguenti strade:

Via CR44 —————> oggi Via Pietro Scaglione;

Via TS/10 —————> oggi Via Carlo Lorenzini Collodi.

2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Magazzino in Via CR 44., oggi via Pietro Scaglione, nn 107/109/111/113/115 identificato al NCEU al foglio n.38 del comune di Palermo particella n. 4832 sub 3 z.c. 2 categ. C/2 consistenza 100 m²rendita € 149,77;
2. Locale in via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi, piano terra snc piano terra, int.10 identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 11 z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m²rendita € 68,48;

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per quanto riguarda i criteri di valutazione (*criterio del valore di mercato e criterio analitico*) si rimanda a quanto riportato nel primo stralcio della consulenza.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

- Magazzino sito in via Pietro Scaglione, nn 107/109/111/113/115 fa parte di un

edificio in c.c.a. a _sette elevazioni fuori terra . Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione; le saracinesche del locale sono state riverniciate di recente. Da quanto emerge da un'attenta ricognizione esterna dei luoghi si può presumere che l'interno di questo locale si conservi in un discreto stato di manutenzione.

- Locale in via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi, piano terra snc piano terra, int.10 identificato al NCEU al foglio n.8 del comune di Palermo particella n. 644 sub 11 z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m² rendita € 68,48. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione e le finiture interne del bene, risultando adiacente a quelli stimati nel primo stralcio della perizia, si possono presumere simili a questi.

5. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Il consulente ha effettuato delle indagini di mercato nel territorio di Palermo, cercando di raccogliere dati sui valori di mercato di beni immobili equivalenti a quelli in esame.

L'analisi dei dati raccolti ha consentito la determinazione del valore di mercato, sulla base dei criteri sopra citati. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni dell'Agenzia del Territorio- OMI riferite al secondo semestre 2013. Il sottoscritto, quindi, ha provveduto a confrontare le caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia con quelle di altri beni analoghi.

Dalle suddette analisi sono emersi i seguenti valori medi unitari al metro quadrato.

Immobile n°1

Magazzino via P. Scaglione, valori oscillanti tra:

valore di mercato tra € 570,00 e € 780,00 per metro quadrato;

valori di locazione tra € 2,7 e € 4,00 per metro quadrato mese.

Da cui si ha:

Valutazione analitica; si determina un reddito lordo annuo di € 4.800,00 pari a € 4,00

x 100 mq/mese x 12 mesi

$$F = € 4.800,00$$

Considerando un calcolo delle detrazioni pari al 20% del reddito lordo annuo si ha:

$$€ 4.800,00 \times 20\% = € 960,00$$

$$€ 4.800,00 - € 960,00 = € 3840,00 \text{ (reddito netto annuo)}$$

Il valore è dato da V/r (ponendo $r = 3,5\%$)

Da cui si ottiene un valore venale di

$$€ 3840,00 \times 100/3,5 = € 109.714,28$$

Valutazione di mercato, si determina un valore medio di € 650,00mq

Da cui si ha:

$$\text{mq. } 100,00 \times € 650,00 = € 65.000,00$$

valore venale più probabile come media dei valori ottenuti:

$$€ (109.714,28 + € 65.000,00)/2 = € 87.357,14$$

Valore venale più probabile in c.t. **€ 87.000,00**

Immobilabile n°2

Locale in via C.L. Collodi, valori oscillanti tra:

valore di mercato tra € 445,00 e € 640,00 per metro quadrato;

valori di locazione tra € 2,1 e € 2,9 per metro quadrato mese.

Da cui si ha:

Valutazione analitica; si determina un reddito lordo annuo di € 904,80 pari a € 2,90 x 26,00 mq/mese x 12 mesi

$$F = € 904,80$$

Considerando un calcolo delle detrazioni pari al 20% del reddito lordo annuo si ha:

$$€ 904,80 \times 20\% = € 180,96$$

$$€ 904,80 - € 180,96 = € 723,84 \text{ (reddito netto annuo)}$$

Il valore è dato da V/r (ponendo $r = 3,5\%$)

Da cui si ottiene un valore venale di

$$€ 723,84 \times 100/3,5 = € 20.681,14$$

Valutazione di mercato, si determina un valore medio di € 600,00/mq

Da cui si ha:

$$\text{mq. } 26,00 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 15.600,00$$

valore venale più probabile come media dei valori ottenuti:

$$\text{€ } (20.681,14 + \text{€ } 15.600,00)/2 = \text{€ } 36.281,14/2 = 18.140,57$$

Valore venale più probabile in c.t. **€ 18.000,00**

6. CONCLUSIONI

Con quanto sin qui esposto il valore complessivo dei beni stimati è:

Magazzino in via Pietro Scaglione, nn 107...115	€ 87.000,00
Locale in via C.L. Collodi snc piano terra, int.10	<u>€ 18.000,00</u>
	Totale € 105.000,00

Documentazione allegata:

Per gli allegati relativi ai beni stimati si rimanda al primo stralcio della perizia

consistenti in:

- visure catastali ed estratti di mappa;
- documentazione fotografica.

Palermo, 27/06/2014

Il Tecnico incaricato
arch. Corrado Gargano

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO SEZIONE FALLIMENTI

Fall. 30/10

Curatela del fallimento

“--- Omissis ---”Giudice Delegato dott. Giuseppe

Sidoti

Curatore avv. Maurizio Fratantonio

Premessa

Con riferimento alla relazione di consulenza del 16/02/2011, I stralcio, di seguito si riportano chiarimenti ed aggiornamenti relativi ad alcuni dei cespiti già stimati, in conseguenza a nuove situazioni verificatesi nel corso degli ultimi anni.

1. Locale in via TN/15, n. 50/l, oggi via E. Salgari n.50/A foglio n. 8 p.lla 644 sub 9 categ. c/2;
 - 1.1. Locale via E. Salgari n. 50/B foglio 8 p.lla 644 sub 10 categ. C/2
 - 1.2. Locale via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi s.n.c. foglio n. 8 p.lla 644 sub 11
 - 1.3. Locale via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi s.n.c. foglio n. 8 p.lla 644 sub 12
 - 1.4. Locale in via TS/10, già via Carlo Lorenzini Collodi, oggi Via Giovanni Papini piano terra snc (verosimilmente civico 5) piano terra, int.12 identificato al NCEU al foglio n. 8 del comune di Palermo particella n. 644 sub **13** z.c. 5 categ. C/2 classe 6 consistenza 26 m² rendita € 68,48; per questo immobile, all'epoca del sopralluogo (2010-2011), per motivi di inaccessibilità, non si è potuto procedere alla stima. In data febbraio 2018, lo scrivente è riuscito ad accedere all'immobile e di seguito si riporta il rilievo planimetrico, la documentazione fotografica e la relativa stima. Questo immobile, insieme agli altri sub 9,10,11 e 12, fanno parte di un'unica costruzione ad una elevazione fuori terra.

Identificazione catastale e situazione urbanistica:

Identificazione catastale: NCEU al foglio n.8 p.lla n. 644 sub 9, 10, 11, 12.

Sub 9 categ. C/2 costruito con licenza edilizia n. 915 del 20/09/1975 e concessioni del 14/03/78 n. 557 e del 09/07/82 n.377; istanza di concessione in sanatoria, per opere abusive che hanno determinato il mutamento di destinazione d'uso, in data 26/04/1986 n. 849/bis.

Sub 10 categ. C/1 costruito con licenza edilizia n. 915 del 20/09/1975 e concessioni del 14/03/78 n. 557, dichiarato agibile con certificato n. 6470 del 09/06/1983; istanza di concessione in sanatoria, per opere abusive, in data 18/04/1986 n. 271/bis.

Sub 11 categ. C/2, Sub 12 edificati con licenza edilizia n. 915 del 20/09/1975 e concessioni del 14/03/78 n. 557 e del 09/07/82 n.377; agibili con certificato del 09/06/1983 prot.n. 6470 ed integrativo del 22/07/1985 prot. N. 5832; certificato di fine lavori e conformità del 22/07/1983.

Dalla visura castale del 03/03/2018 i sub 9,10,11 e 12 risultano soppressi perché fusi in un unico sub 32 categ. C/2 classe 6 consistenza 115 mq.

2. Vano terraneo Via Giuseppe Crispi n.73/A identificato al NCEU al foglio n.49 del comune di Palermo particella n. 320 sub 2 oggi soppressa e sostituita con il sub 8. Per quanto riguarda questo immobile, ricercando la planimetria all'UTE di Palermo con i dati sopracitati, risulta che la particella 320 sub 2 è stata soppressa, originando per nuova distribuzione interna ed ampliamento la particella 320 sub 8. Tuttavia, richiedendo la planimetria con questi dati, l'immobile riportato si riferisce ad una unità immobiliare adiacente a quella in oggetto, con intestatari che nulla hanno a che vedere con la seguente perizia. Da ulteriori ricerche catastali e da confronti planimetrici, questo immobile corrisponde ad una parte del sub 5 e, precisamente, ad un vano ad angolo tra la via G. Crispi e la via Crociferi. Di fatto ad oggi non ci sono elementi per potere definire catastalmente questo immobile. Pertanto, è da ritenersi **non vendibile**.
3. Vano terraneo Via Filippo Paruta n.31. identificato al NCEU al Tipo P del comune di Palermo anno 1979 protocollo n. 12719 in corso di definizione. Si ribadisce quanto esposto nella relazione I Stralcio e cioè: che dal numero di scheda e dalla data di presentazione si è pervenuto alla identificazione catastale dell'immobile che risulta al foglio n.65 p.lla 888 sub 1 consistenza 46 mq. rendita € 68,90, non più in corso di definizione. Dalla visura storica si evince che all'impianto meccanografico l'immobile risulta intestato al Sig. --- Omissis --- fino al 25-05-1984; in seguito, il sig. --- Omissis --- vende ai signori De Rosa Ciro e Vitale Teresa che conseguentemente risultano intestatari del suddetto immobile sino al 28-04- 1988, data in cui questi trasferiscono la proprietà al sig. --- Omissis ---. In data 17-12-1988, dopo la morte del sig. --- Omissis ---, i suoi eredi denunciano in successione l'immobile che ad oggi risulta intestato, da oltre un ventennio antecedente la data del fallimento, ai signori --- Omissis --- e --- Omissis --- più altri nove intestatari, come da visura storica. Per quanto concerne l'indicazione toponomastica, le numerose ricerche hanno permesso di risalire al fatto che il civico 31 di via Paruta in passato dava accesso, attraverso un cancello, ad una strada privata che oggi prende il nome di via Anna Magnani. Di conseguenza, l'immobile attualmente risulta al civico n° 23 di suddetta strada, ad uso pubblico e senza uscita. Lo scrivente non è riuscito ad accedere al locale in oggetto ma ha effettuato una documentazione fotografica dall'esterno, risalendo ugualmente alla consistenza dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Per tali motivazioni si è ritenuto di potere procedere ugualmente alla stima rimettendo alla curatela la possibilità di vendere il cespite.

Valutazione del bene di cui al punto 1.4:

Valutazione analitica.

Si fa presente che per questo immobile nel 2013 è stata effettuata una variazione catastale riguardante la categoria, che è passata da C/1 (negozi e botteghe) a C/2 (magazzini e locali di deposito), subendo così un notevole decremento della rendita castale. Di conseguenza, anche i valori di riferimento OMI per la determinazione del reddito risultano notevolmente più bassi. Tuttavia, lo scrivente, in considerazione del mercato dei canoni di affitto della zona in cui sorgono gli immobili, secondo le indicazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari (dati OMI I semestre 2017 – magazzini e locali di deposito), rileva un canone oscillante tra € 2,00 – € 3,00 al metro/ mese in condizioni normali. Sulla base dell'effettivo utilizzo commerciale dei locali e per lo stato in cui si trovano, (cfr. documentazione fotografica allegata), si determina un canone di € 4,00/mq/mese. Per cui si ha un *reddito lordo annuo ordinario* pari a € 1.248,00.

F = € 1.248,00

Considerando il calcolo delle detrazioni pari al 20% del reddito lordo si ha:

€ 1.248,00 x 20% = € 249,60

€ 1.248,00 - € 249,60 = € 998,40 (reddito netto annuo)

Il valore è dato da:

V = R/r ponendo r = 3,5%

per cui otteniamo un valore venale di:

V = € 998,40 x 100 /3,5 = € 28.525,71

Valore di mercato.

Dalle suddette ricerche effettuate nell'area di Palermo per la zona di via E. Salgari, sono emersi valori medi unitari al metro quadrato oscillanti tra 400,00 €/mq e 590,00 €/mq. Nel caso specifico si è ritenuto congruo assumere come valore medio € 590,00 per metro quadrato.

Da cui si ha:

Superficie utile: mq. 26,00 x € 590,00/mq. = €. 15.340,00

Valore venale più probabile.

Media dei valori ottenuti:

(€ 28.525,71 + €. 15.340,00) / 2 = €. 21.932,85

A tale valore vanno detratte le spese per l'adeguamento catastale e certificazione APE.

Tali spese si possono conteggiare in € 1.500,00

Pertanto, il valore venale più probabile del bene in oggetto è di € 21.932,85 - € 1.500,00 = € 20.432,85

In c.t. € 20.400,00

Valutazione dei beni di cui ai punti 1.1, 1.2 e 1.3.

Alla luce di quanto espresso sopra, si ritiene doveroso rivedere la stima prodotta nella relazione del 2011, per i locali a questo adiacenti, identificati al NCEU al foglio 8 del comune di Palermo p.lla 644 sub 9,10,11 e 12, che ad oggi risultano soppresse perché fuse ed hanno originato il sub 32 categ. C/2.

Pertanto, si ha:

Valutazione analitica

Canone di € 5,00/mq/mese; per cui si ha un *reddito lordo annuo ordinario* pari a € 7.560,00.

$F = € 7.560,00$

Considerando il calcolo delle detrazioni pari al 30% del reddito lordo si ha:

$€ 7.560,00 \times 30\% = € 2.268,00$

$€ 7.560,00 - € 2.268,00 = € 5.292,00$ (reddito netto annuo)

Il valore è dato da:

$V = R/r$ ponendo $r = 3,5\%$

per cui otteniamo un valore venale di:

$V = € 5.292,00 \times 100 / 3,5 = € 151.200,00$

Valore di mercato

Superficie utile: mq. 126,00 x € 590,00/mq. = €. 74.340,00

Valore venale più probabile.

Media dei valori ottenuti:

(€151.200,00+ €. 74.340,00) /2 = €. 112.770,00

A tale valore vanno detratte le spese per:

Adeguamento catastale e certificazione APE, € 1.500,00

Definizione della concessione in sanatoria per i sub 9 e 10, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16/16, € 5.000,00

Pertanto, il valore venale più probabile del bene in oggetto è di € 112.770,00 - € 6.500,00 = € 106.270,00

In c.t. € 106.000,00

SCHEDA RIASSUNTIVA DEI BENI VENDIBILI

- Locali in via TN/15, n. 50/1, oggi via E. Salgari n.50/A
foglio n. 8 p.lla 644 sub 9, sub 10 categ. c/2;
Locali via TS/10, oggi via Carlo Lorenzini Collodi s.n.c.
foglio n. 8 p.lla 644 sub 11. Sub 12
oggetti accorpati nell'unico sub n. 32.....€ 106.000,00
- Locale in via TS/10, già via Carlo Lorenzini Collodi,
oggi Via Giovanni Papini.....€ 20.400,00
- Locale sito in Palermo in via Gustavo Roccella n°59/E.....€ 65.850,00
- Locale sito in Palermo in Via CR 44,
oggi via Pietro Scaglione, nn 107/109/111/113/115
realizzato con licenza edilizia n.1366 del 16/12/75
cert. agibilità del 03/01/83 prot. n. 19.....€ 87.000,00

Palermo, 11/04/2018

Il C.T.U.

Arch. Corrado Gargano