

# TRIBUNALE DI PALERMO

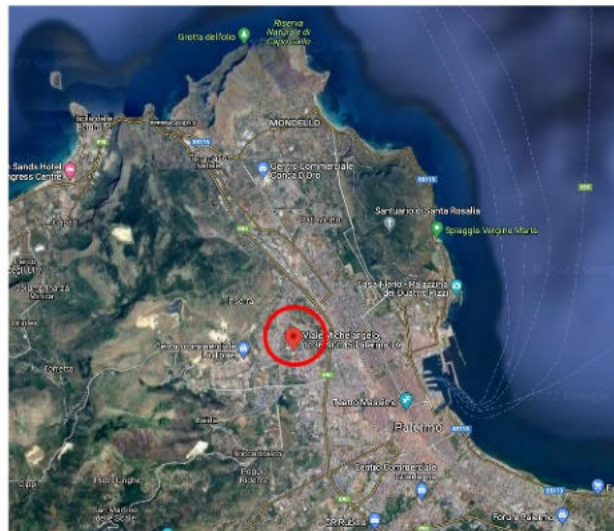
Sezione Fallimentare

G. D. Dott. Floriana Lupo

Commissario Liquidatore Avv. Francesco Monastero

Liquidazione Patrimonio n. 5/2019 di [REDACTED]  
e n. 8/2019 di [REDACTED]

## Relazione di stima - LOTTO A



<b>INDICE</b>	<b>PAG.</b>
1. PREMESSA	2
2. TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2
3. DESCRIZIONE DEL BENE	2
4. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	5
5. ONERI E VINCOLI	8
6. VALUTAZIONE DEL BENE	8
7. CONCLUSIONI	11
8. ELENCO ALLEGATI	12

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Pietro Gioviale, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3117 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, con la presente relazione adempie all'incarico di stimare il valore dell'unità immobiliare ricadente nella Liquidazione del Patrimonio n. 5/2019 di [REDACTED] e n. 8/2019 R.G. di [REDACTED].

## 2. TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è un negozio al piano terra, sito nel Comune di Palermo, in viale Michelangelo n. 1136, identificato al N.C.E.U. di Palermo, al fg. 40, p.lla 2001, sub. 5, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 4, cons. mq. 350, superficie catastale mq. 368, rendita € 4.772,06, di proprietà di [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni, pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 16/09/1994, rep. n. 20384, notaio Maria Tolomeo Palermo (allegato n.1: visura catastale storica, planimetria catastale ed estratto di mappa).

## 3. DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE DELLA ZONA: L'unità immobiliare è ubicata ad ovest dell'abitato cittadino di Palermo, nel diciassettesimo quartiere "Passo di Rigano", compreso nella V° Circoscrizione, caratterizzato dalla presenza di edilizia con tipologia prevalentemente ad uso residenziale e commerciale.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO: Il fabbricato, ubicato in viale Michelangelo n. 1136 in corrispondenza della via Baida, è stato realizzato in parte nel 1957 e in parte prima del 1973.

L'immobile destinato a uso commerciale, insiste su di un'area catastale di mq. 727,00 è composto da un corpo principale e due corpi a destra e sinistra, oltre una corte ed un'area scoperta di pertinenza.



**inquadramento del fabbricato**

L'immobile è stato realizzato con struttura mista in muratura portante in conci di tufo e cordoli in c.a. in fondazioni, tamponatura in blocchi di tufo, solai in latero-cemento e copertura a terrazzi non praticabile, capriate di acciaio poggianti su cordolo in c.a. e copertura a due falde. All'interno le pareti sono rifinite con intonaco ed idropittura, i servizi igienici sono rivestiti in ceramica, i pavimenti interni in piastrelle miste di ceramica, gres e marmette a scaglie di marmo, gli infissi esterni sono del tipo monoblocco con aperture in lamierino metallico e in pvc e vetro e saracinesche, gli infissi interni in legno, i prospetti esterni sono intonacati con intonaco del tipo Li Vigni, gli impianti fognari, idrici e ed elettrico risultano eseguiti sottotraccia.

La fornitura idrica avviene mediante fornitura Comunale (AMAP) di cui al contratto n. 12811001 e la distribuzione interna è a collettore.

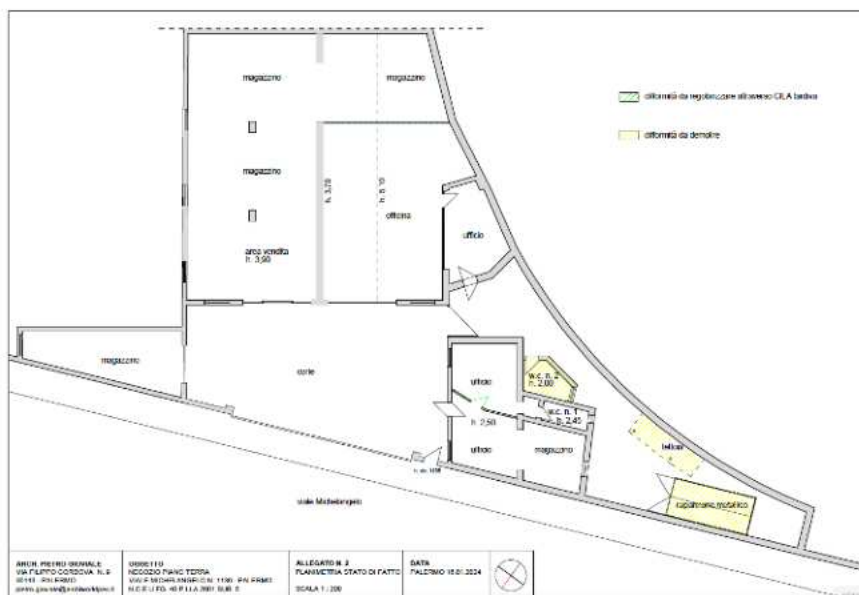
Lo smaltimento dei reflui avviene per mezzo della fognatura dinamica Comunale di viale Michelangelo come da collaudo fine lavori AMAP del 25.03.1999 ricevuta prot.

n. 7615 ordine n. 51473 prat. n. 5045/97.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: L'unità immobiliare destinata ad attività commerciale è composta da:

- un corpo principale con un vano vendita, due magazzini, una officina ed un ufficio;
- un corpo a destra con vano ufficio, un magazzino e un w.c. n.1;
- un corpo a sinistra con un vano magazzino;
- un w.c. n. 2 esterno, una tettoia in ferro e pannelli coibentati da copertura grecati e un capannone metallico abusivi e non regolarizzabili;
- una corte ed un'area scoperta di pertinenza.

(allegato n. 2: planimetria stato di fatto).



**planimetria dello stato di fatto**

CONFINI: L'immobile confina:

- a nord con viale Michelangelo;
- a est con terreni p.lle 2213,2251,2253,2261,961;
- a sud con terreno p.la 961;
- ad ovest con terreni p.lle 2256 e 961.

PERTINENZE ED ACCESSORI: corte ed area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

STATO DI CONSERVAZIONE: L'unità immobiliare, utilizzata come negozio di autoricambi auto ed officina, complessivamente è in buono stato di conservazione dal punto di vista architettonico ed igienico-sanitario (allegato n.3: documentazione fotografica).

STATO DI POSSESSO: Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere in uso dalla [REDACTED] giusto contratto preliminare di compravendita del 28.11.2008 da potere dei [REDACTED]

#### **4. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare, secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvato con D.Dir.558 e 124/DRU/02 dell'ass.to Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, presa d'atto del Consiglio Comunale delibera n° 7/04, ricade in Zona Territoriale Omogenea E1 Parti di territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole (allegato n. 4: stralcio Tavola n. P2a - 5007 della Variante Generale al P.R.G. di Palermo - D.C.C. 7/2004).

Il fabbricato non è sottoposto a tutela storico-artistica e paesaggistico-ambientale, di cui al D.L. 490/1999. Il fabbricato è stato edificato senza regolare Licenza/Concessione Edilizia e successivamente sono state presentate le perizie giurate asseverate presso il Tribunale di Palermo in data 20.02.2009 con prot. n. 133383, in data 30.11.2009 con prot. n. 863133 e in data 20.01.2010 con prot. n. 43859, redatta dall' [REDACTED] ai sensi dell'art. 17 della L.R. 04/03 per la definizione dell'istanza di condono edilizio prot. n. 17487 del 20.10.1986.

In seguito, il Comune di Palermo Settore Urbanistica ed Edilizia Sportello Unico Edilizia Privata Servizio Controllo del Territorio e Condono Edilizio - unità organizzativa n. 15, in data 01.02.2010 prot. n. 76441 comunicava al sig. [REDACTED]

██████ che ai sensi del comma 4° dell'art. 17 della L.R. 04/03 l'ultima perizia giurata presentata sostituisce, a tutti gli effetti, la Concessione Edilizia in Sanatoria. Successivamente, il Comune di Palermo Settore Urbanistica ed Edilizia Sportello Unico Edilizia Privata Servizio Controllo del Territorio rilasciava Certificato di Agibilità n. 49 del 02.03.2010 prot. 171103 del 02.03.2010 (allegato n. 5: comunicazione Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 76441 del 01.02.2010 e Certificato di Agibilità n. 49 del 02.03.2010 prot. 171103 del 02.03.2010).

IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA. Dall'accertamento dello stato di fatto degli immobili in sede di sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale prodotta per la definizione della sanatoria:

- a. realizzazione all'esterno di un vano w.c. n. 2;
- b. realizzazione all'esterno di una tettoia e un capannone metallico;
- c. diversa distribuzione interna nel corpo principale;
- d. diversa distribuzione interna nel corpo a destra.

IN MERITO ALLE POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Partinico si è riscontrato che tali opere sono state eseguite senza autorizzazioni e non risultano oggetto della definizione della sanatoria.

Pertanto, le difformità individuate alle lettere **(a e b)** sono opere non suscettibili di regolarizzazione e devono essere oggetto di demolizione per la rimessa in ripristino dei luoghi, invece le difformità individuate alle lettere **(c e d)** sono opere suscettibili di regolarizzazione attraverso la presentazione presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo dei seguenti procedimenti:

- Certificazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva, ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016 e ss.mm.e ii.;
- DOCFA per l'aggiornamento catastale.

IN MERITO AI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE. I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a € 6.900,00 e comprendono:

- costi valutati a corpo relativi alla demolizione per la rimessa in pristino dei luoghi;
- costi relativi alla redazione della CILA tardiva;
- costi relativi alla redazione dell'aggiornamento catastale DOCFA.

Costi per la demolizione e rimessa in pristino dei luoghi:

- opere edili per la demolizione calcolati a corpo € 3.000,00
- iva sulle opere (10%) € 300,00
- spese tecniche di direzione dei lavori, escluse di Iva e Cassa € 500,00

Costi per la presentazione della CILA tardiva:

- sanzione € 1.000,00
- diritti istruttoria € 150,00
- spese tecniche escluse di Iva e Cassa € 1.500,00

Costi relativi alla presentazione del DOCFA:

- spese tecniche escluse di Iva e Cassa € 400,00
- diritti istruttoria € 50,00

**Totale dei costi per la regolarizzazione dell'immobile € 6.900,00**

I costi per la regolarizzazione sono suscettibili di variazione nel tempo ed in seguito alla presentazione del progetto di regolarizzazione presso gli enti preposti.

L'importo totale dei costi per la regolarizzazione dell'immobile sarà portato in detrazione al valore commerciale del bene.



## 5. ONERI E VINCOLI

Tra questi si rilevano:

- ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 09.08.2000 ai nn. 32968/4799 di € 175.621,08, rinnovata il 24.07.2020 ai nn. 30275/2879, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano del 29.04.1999 rep. 2185/1999, a favore della [REDACTED] e contro il [REDACTED] ed altri soggetti;
- liquidazione di patrimonio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 09.08.2019 ai nn. 37311/28769, derivante dall'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale della sez. IV Civile Fallimentare del Tribunale di Palermo il 25.07.2019 rep. n. 5/2019;
- liquidazione di patrimonio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 29.11.2019 ai nn. 53676/41606, derivante dall'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale della sez. IV Civile Fallimentare del Tribunale di Palermo il 23.10.2019 rep. n. 8/2019;
- oneri dei lavori da eseguire e delle attività professionali per il conseguimento delle autorizzazioni per la regolarizzazione dell'immobile per complessivi € 6.800,00 da detrarre dalla valutazione per ottenere il prezzo base d'asta.

## 6. VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERI DI STIMA: Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del

fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

FONTI DI RIFERIMENTO: Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona. Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Periferica/DI BLASI-RUGGIERI-DA VINCI-

ANGELICO-BADIA-MICHELANGELO-MANDALA, Destinazione: "Commerciale", Tipologia: "Negozii", Stato conservativo prevalente: "Normale", ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di €/mq. 920,00 ad un massimo di €/mq. 1.300,00; (allegato n. 6: quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate).

- l'Osservatorio del Borsino Immobiliare riferendosi ai seguenti parametri:  
Fascia/zona: Periferica/DI BLASI RUGGIERI DA VINCI ANGELICO BADIA MICHELANGELO MANDALA, Destinazione: "Commerciale", Tipologia: "Negozii", Stato conservativo prevalente: Normale, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di €/mq. 826,00 ad un massimo di €/mq. 1.238,00 (allegato n. 7: quotazioni immobiliari - Borsino Immobiliare).

VALORE UNITARIO LORDO: Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **1.000,00 €/mq.**

SUPERFICIE COMMERCIALE: Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato i criteri individuati nel D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138 e nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pertanto, la superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:

a. *Superficie principale destinata all'attività di vendita misurata come segue:*

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature interne ed esterne-

perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare); i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

*b. Aree scoperte o comunque assimilabili ad uso esclusivo, misurata come segue:*

- la superficie scoperta viene computata nella misura del 20%.

Dal rilievo dell'unità immobiliare risulta:

- superficie commerciale unità immobiliare: mq. 435,00
- superficie commerciale corte di pertinenza: mq. 140 x 20% = mq. 28,00
- superficie commerciale area scoperta di pertinenza: mq. 105 x 20% = mq. 21,00

**superficie commerciale complessiva mq. 484,00**

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: Il valore dell'unità immobiliare è dato dal prodotto della superficie commerciale complessiva per il prezzo unitario, ed esattamente:

$$\text{mq. } 484,00 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 484.000,00$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- costi relativi alla demolizione e alla ricostruzione: € 3.800,00
- costi relativi alla presentazione della CILA tardiva: € 2.550,00
- costi relativi alla presentazione del DOCFA: € 450,00

Totale costi € 6.900,00.

**Valore totale dell'unità immobiliare: € 484.000,00 - € 6.900,00 = € 477.100,00**

arrotondato a **€ 477.000,00**

## 7. CONCLUSIONI.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione costituisce il seguente **LOTTO**

**UNO:** 1/1 proprietà del negozio per autoricambi auto ed officina al piano terra ed annessa corte ed area scoperta di pertinenza, sito nel Comune di Palermo, in viale Michelangelo n. 1136, identificato al N.C.E.U. di Palermo, al fg. 40, p.lla 2001, sub. 5, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 4, cons. mq. 350, superficie catastale mq. 368, rendita € 4.772,06. Superficie commerciale dell'unità immobiliare mq. 484,00.

**Il valore dell'unità immobiliare € 477.000,00 (quattrocentosettantamilaeuro/00).**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed indagini.

Palermo, 09.03.2024

Il C.T.U.

Arch. Pietro Gioviale

#### **8. ELENCO ALLEGATI:**

1. visura catastale storica, planimetria catastale ed estratto di mappa;
2. planimetria stato di fatto;
3. documentazione fotografica;
4. stralcio Tavola n. P2a - 5007 della Variante Generale al P.R.G. di Palermo - D.C.C. 7/2004;
5. comunicazione Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 76441 del 01.02.2010 e Certificato di Agibilità n. 49 del 02.03.2010 prot. 171103 del 02.03.2010;
6. quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate;
7. quotazioni immobiliari - Borsino Immobiliare.