

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2021

GIUDICE: DR.SSA GABRIELLA GIAMMONA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. PAOLO SBACCHI

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO A.3
Magazzino sito in Palermo,
Passaggio Gino Marinuzzi n. 34, piano terra**

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2021

GIUDICE: DR.SSA GABRIELLA GIAMMONA

* * *

RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE A.3

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	2
2. STIMA DELL'IMMOBILE	6
3. CONCLUSIONI	8
ELENCO ALLEGATI.....	9

* * *

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato nel Comune di Palermo, Passaggio Marinuzzi n. 34, piano terra, ed è costituito da un magazzino (categoria catastale C/2) facente parte di un edificio in condominio composto a piano terra e n. 7 elevazioni fuori terra (v. Allegato 1 – Foto n. 1).

* * *

Ubicazione e caratteristiche della zona

L'edificio di cui fa parte il magazzino in argomento ricade in zona semicentrale del Comune di Palermo ed è agevolmente raggiungibile provenendo da Viale Regione Siciliana percorrendo nell'ordine Corso Calatafimi in direzione di Piazza Indipendenza fino all'intersezione con la Via Marinuzzi ed a seguire la Via Mulè fino all'intersezione con Passaggio Marinuzzi.

La tipologia edilizia prevalente riscontrabile nei pressi di Passaggio Marinuzzi è costituita in parte da comparti edilizi di tipo popolare ed in parte da edilizia residenziale del tipo intensivo e generalmente costituita da fabbricati in condominio multipiano prevalentemente realizzati, questi ultimi, tra gli anni sessanta e gli anni settanta.



Descrizione sintetica del bene

Il magazzino sito in Palermo ed avente accesso da Passaggio Marinuzzi n. 34 è accessibile per il tramite di saracinesca metallica provvista di serrature e di due lucchetti di chiusura ed è costituito da un unico ambiente e w.c.. L'altezza utile interna è pari a 3,40 m (v. Allegato 1 – Foto nn. 2-6 ed Allegato 2, Planimetria stato di fatto).

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare *de quo* è distinta al C.F. al foglio 66, particella 572, sub 64, categoria C/2, consistenza 43 mq, superficie catastale pari a mq 51 e risulta catastalmente intestata (v. Allegati 3.1 e 3.2 – Visura e planimetria catastale). Il magazzino prospetta su Passaggio Marinuzzi e confina sui restanti fronti con altre ditte (v. Allegato 3 – Planimetria catastale).

Si segnala che nella planimetria catastale risulta indicata una piccola finestra lato Passaggio Marinuzzi che non si rinviene sui luoghi. Detta planimetria dovrà essere oggetto di aggiornamento.

Epoca di costruzione e situazione urbanistica

Dalla Perizia giurata del 29/01/2021, cron. 1132/2021, Ufficio del Giudice di Pace di Palermo e dal titolo di proprietà risulta che l'edificio di cui fa parte il magazzino oggetto della presente relazione di stima è stato costruito in virtù della Licenza di Costruzione n. 906 dell'11/06/1962 e delle successive Licenze di Costruzione n. 406 del 1/6/1963 e n. 46 del 13/01/1965 rilasciate dal Municipio di Palermo.

Dall'esame del titolo di proprietà risulta sia che successivamente all'ultimazione dell'edificio il magazzino è stato oggetto negli anni ottanta di un frazionamento eseguito in assenza di licenza edilizia, concessione e/o altro provvedimento autorizzativo sia che a seguito della presentazione della istanza di sanatoria n. 2043 del 5/2/1986 il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata ha rilasciato il 28/05/2004 la concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 2043/50/23494/28.5.2004/CE/CS.



Si precisa che dalla perizia giurata del 29/01/2021, cron. 1134/2021 – Ufficio del Giudice di Pace di Palermo risulta quanto segue: *“agli scriventi non è stata fornita alcuna documentazione grafica relativa alla concessione edilizia sopracitata, inoltre non è stato fatto accesso agli atti al comune al fine di verificare l’allineamento del titolo di proprietà , gli atti autorizzativi, e lo stato dei luoghi, ai quali risulta coerente la planimetria catastale a meno di una finestra del w.c. che oggi non è presente”* e, quindi, non viene esclusa dagli stessi tecnici incaricati dalla Sivibus S.p.A. la possibilità di dover affrontare eventuali costi di regolarizzazione urbanistico-catastale che resteranno a carico dell’aggiudicatario.

Provenienza del bene

L’immobile oggetto di stima è pervenut a seguito
di atto di compravendita del 24/10/2005, rep. 41450, racc. 9316 rogito in Palermo
dal Notaio (registrato a Palermo l’8/11/2005 al n. 6144-IT ed ivi trascritto ai
nn. 61573/35605 in data 10/11/2005) da potere
(v. Allegato 4, Titolo di proprietà).

Detta unità immobiliare fa parte di un edificio realizzato su terreno
acquistato dalla stessa con atto rogito in Palermo dal Notai
data 16/06/1959, registrato a Palermo il 23/06/1959 al n. 14699 ed ivi trascritto ai
nn. 16803/14527 in data 24/06/1959.

Dalla relazione notarile in atti risulta che
l’immobile era pervenuto in forza dell’atto di fusione del 27/12/1989 rogito dal
Notai trascritto il 26/01/1990 ai nn. 4155/3430 per incorporazione

Per ulteriori approfondimenti sulla storia del dominio o per quanto non
espressemente richiamato si rinvia alla Relazione Notarile del 25/11/2021, redatta
dal Notaio,

Caratteristiche strutturali



L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. e solai del tipo misti alleggeriti.

Caratteristiche intrinseche degli immobili (impianti e rifiniture)

Il magazzino ha accesso per il tramite della saracinesca metallica ubicata al civico n. 34 di Passaggio Marinuzzi (v. Allegato 1, Foto n. 1 e n. 2) ed ha le seguenti finiture / dotazioni impiantistiche:

- pavimenti: costituiti da marmette di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti parietali: in piastrelle di ceramica presenti solamente nella parte del w.c.d. ove è presente il buttatoio;
- pareti e i soffitti: definite con intonaco civile per interni e tinteggiate;
- infisso: del tipo a vasistas (in metallo) e posto in alto e nel lato opposto rispetto all'ingresso;
- Impianti: sono presenti gli impianti principali ed ordinari (elettrico, idrico, di scarico, etc.) tipici di una unità immobiliare ad uso magazzino. I prima richiamati impianti devono essere oggetto di adeguamento essendo coevi all'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte che risale agli anni sessanta.

* * *

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata considerando l'intera estensione utile interna ed applicando una maggiorazione del 13%¹ alla superficie utile interna per tenere conto dall'area occupata dai tramezzi, dai muri perimetrali e dalla metà delle pareti comuni con altre proprietà.

Con riferimento al criterio su esposto si rappresenta che la superficie commerciale dell'immobile sito in Palermo, Passaggio Marinuzzi n. 34 è pari a **mq 51**.

Stato di possesso dell'immobile

Con riferimento a quanto emerso nel corso del sopralluogo eseguito in data 18/11/2021, si rappresenta che l'immobile è libero da persone e che al suo interno sono presenti i beni mobili visibili nelle foto nn. 3-6 riportate in Allegato 1.



Fruibilità dell'immobile e stato d'uso

La conformazione planimetrica e le caratteristiche distributive dell'unità immobiliare attribuiscono al bene una possibilità di fruizione compatibile con la sua attuale destinazione catastale (magazzino).

Il bene si trova nel complesso in uno stato d'uso e manutenzione che si può ritenere pressoché normale tenuto conto della sua epoca di edificazione. Si segnala che localmente in alcune zone (nel soffitto e nella parete del w.c.) sono presenti delle locali esfoliazioni della pellicola pittorica e/o dell'intonaco ragionevolmente riconducibili a circoscritti fenomeni umidiferi.

* * *

2. STIMA DELL'IMMOBILE

1. Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** del magazzino in esame, vista l'esistenza di valori unitari di compravendita adeguatamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato², cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Da indagini di mercato svolte e relative ad immobili simili rispetto a quello oggetto di stima è stato desunto - facendo riferimento sia alle quotazioni immobiliari disponibili pubblicate da Nomisma (Fonte: www.nomisma.it) che all'esame dei dati riportati in alcuni siti specialistici nel settore del campo immobiliare (Fonte: Immobiliare.it, etc.) che riportano con riferimento al segmento

² **Il più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.



immobiliare commerciale di cui fa parte il bene oggetto di stima (Magazzini, cat. C/2) ed alla fascia (Semi-centrale) in cui ricade – il seguente valore medio unitario (V_{mu}):

Fonti utilizzate	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. Indagini di mercato	800,00	1.200,00	1.000,00
2. Nomisma	549,65	757,07	653,36
Valori medi	674,83	978,54	826,68

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 825,00** che, si precisa, permette già di tenere in debito conto delle caratteristiche estrinseche del bene (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali limitrofe, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) opportunamente “*particolarizzato*” per tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (distribuzione degli spazi interni, superficie, stato di uso e manutenzione in relazione all’epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene, livello di piano, esposizione, tipologia degli impianti e delle rifiniture, presenza o meno di parti comuni, pertinenze, etc.) del bene oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (Sc) del magazzino già determinata al precedente **Par. 1**, ottenendo così il più probabile valore di mercato **V_m** dell’immobile applicando la seguente relazione analitica:

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times Sc$$

dove:

- **V_m** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **V_{mu}** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **K_t** è il coefficiente di differenziazione globale può assumere valori superiori ad 1 nel caso in cui l’immobile oggetto di stima ha una appetibilità commerciale superiore rispetto al valore *normale* ed *ordinario* per la presenza di specifiche caratteristiche intrinseche superiori rispetto a quelle medie tipiche di beni affini facenti parte del medesimo segmento immobiliare e coevi per ciò che attiene



all'epoca di loro costruzione.

Detto coefficiente, sempre secondo l'apprezzamento dello stimatore può invece assumere valori inferiori ad 1 nel caso in cui l'immobile oggetto di stima ha una appetibilità commerciale inferiore rispetto al valore *normale ed ordinario* per la presenza di specifiche caratteristiche intrinseche che lo dequalificano sensibilmente rispetto a quelle medie tipiche di beni affini facenti parte del medesimo segmento immobiliare e coevi per ciò che attiene all'epoca di loro costruzione. Inoltre detto coefficiente assume un valore inferiore ad 1 anche nel caso in cui occorra eseguire delle pratiche edilizie e/o catastali ai fini della piena conformità urbanistica e catastale.

- **Sc** è la superficie commerciale già determinata al precedente **Par. 1**.

* * *

2. Stima dell'immobile:

In applicazione del criterio di stima indicato al precedente **punto n. 1**, avuto riguardo alle specifiche caratteristiche intrinseche del bene, alla sua appetibilità commerciale in relazione al contesto territoriale in cui è ubicato e tenuto conto del fatto che ai fini della conformità dei luoghi alla planimetria catastale occorrerà la presentazione del DOCFA (nella planimetria catastale è rappresentata una finestra non presente sui luoghi) che danno luogo all'adozione di un coefficiente di differenziazione globale (K_t) pari a 0,95, il più probabile valore di mercato dell'immobile si stima, pertanto, nello stato di fatto in cui si è rinvenuto:

€/mq 825,00 x 0,95 x 51 mq = € **39.971,25** ed in c.t. in € **40.000,00**

* * *

3. CONCLUSIONI

Con riferimento alla valutazione effettuata in seno alla presente relazione di stima si conclude che il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Passaggio Marinuzzi n. 34, piano terra si stima in complessivi € **40.000,00**.

Palermo lì, 15 Dicembre 2021

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli

