

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] - N.110/2017

G.D. [REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA

Arch. Dario De Figueroa

INDICE

1. Premessa	pag. 1
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 1
3. Individuazione e descrizione dell'immobile	pag. 2
4. Criteri di valutazione	pag. 3
5. Valutazione conclusiva	pag. 4

ALLEGATI:

Allegato 1: *Verbale di sopralluogo.*

Allegato 2: *Documentazione fotografica*

Allegato 3: *Concessione edilizia in sanatoria n.4/1/1 del 27.04.2010*

Allegato 4: *Documentazione catastale*

1. PREMESSA

Il sottoscritto professionista Arch. Dario De Figueroa [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al [REDACTED], con istanza di nomina presentata [REDACTED] nella qualità di curatore del fallimento in oggetto, in data 02.11.2022, è stato autorizzato, dal G.D. [REDACTED], a redigere una perizia estimativa di un magazzino sito a Borgetto (PA) in Via Romitello n 7-9, identificato in Catasto con foglio11, p.lla 1010 e sub 6.

La relazione di perizia si articola nei seguenti punti:

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza;**
- **Individuazione e descrizione dell'immobile;**
- **Criteri di valutazione;**
- **Valutazione conclusiva;**
- **Valutazione del costo di ricostruzione.**

Fanno altresì parte della presente relazione, in allegato, la documentazione fotografica, il verbale del sopralluogo e le copie dei documenti acquisiti presso il Comune di Borgetto (PA).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, in data 09/02/2023, si è recata presso l'immobile sito Borgetto (PA) in Via Romitello n 7-9, identificato in Catasto con foglio11, p.lla 1010 e sub 6, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sui luoghi era presente, così come riportato nel verbale del 09/02/2023, il Sig. [REDACTED], che consentiva l'accesso nell'immobile oggetto di perizia. (Allegato 1).

Si è inizialmente, effettuato il confronto con la planimetria catastale e lo stato effettivo dell'unità immobiliare. Successivamente, si è proceduto con un accurato rilievo metrico e sono state scattate alcune fotografie. (Allegato 2).

Al fine di completare la documentazione già acquisita, il sottoscritto, con istanza acquisita al prot. n. 0002126 del 06-02-2023, richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di

Borgetto (PA), di prendere visione e acquisire copia della documentazione relativa alla Concessione in Sanatoria n. 4 del 27.04.2010 (prat. 474/1986). Facendo seguito alla predetta istanza, in data 07/03/2023 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico di Borgetto (PA) (PA), al fine di prendere visione degli atti richiesti. Nella stessa giornata il suddetto ufficio rilasciava copia della documentazione richiesta. (Allegato 3)

A seguito dello studio della documentazione ricevuta il 07/03/2023 e sulla base delle misurazioni e dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, si sono predisposti alcuni elaborati utili per le necessarie valutazioni.

Il sottoscritto, dopo essersi recato sui luoghi oggetto di valutazione ed aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente perizia in relazione all'immobile di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (*proprietà' 1/3 in regime di separazione dei beni*), di [REDACTED] (*proprietà' 1/3 bene personale*) e di [REDACTED] (*proprietà' 1/3 in regime di separazione dei beni*), per quanto riguarda la descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile, nonché la sua valutazione.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è un magazzino sito, come si evince dalla visura catastale, al piano seminterrato di un edificio con accesso da Via Beato Giuliano Majali n. 1, l'immobile è altresì dotato di altri due accessi carrabili sulla via Romitello ai civici 7 e 9.

L'edificio ricade in una zona a sviluppo residenziale e commerciale dotata di attrezzature pubbliche e servizi in una zona usualmente indicata come PERIFERICA (zona di sviluppo del centro urbano).

Si tratta di un magazzino facente parte di un edificio di 4 piani fuori terra, con struttura portante intelaiata di cemento armato, la cui costruzione è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e per la quale è stata rilasciata, dal comune di Borgetto (PA), concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 27.04.2010.

L'immobile in esame è identificato, in catasto nel Comune di Borgetto (PA), con foglio 11, particella 1010, sub. 6.

È composto da un grande vano pilastrato ed un soppalco.

Il soppalco, di circa 75 mq, risulta privo di titolo edilizio.

L'altezza libera dei locali è di 4,10 m.

Gli infissi esterni (portoni) sono di ferro, uno ad ante l'altro con saracinesca.

Gli infissi interni sono in buono stato.

Le pareti ed il soffitto non sono intonacati.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres.

La superficie del magazzino è pari a:

Su = 187,00 mq

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nell'estimo classico per la determinazione del valore del bene di un immobile sono riconducibili a due, denominati criterio analitico o di capitalizzazione del reddito e criterio sintetico o comparativo.

Dall'esperienza degli ultimi anni, fatta dai tecnici del settore, si è consolidato, prevalentemente, l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano distanti dal reale valore di mercato, influenzato sensibilmente dal particolare momento economico.

Per maggiore completezza, per il bene oggetto della presente stima, si è fatto ricorso ad entrambi i metodi.

Per quanto attiene al metodo analitico, o di capitalizzazione del reddito, è necessario capitalizzare i redditi futuri del bene in questione applicando la seguente formulazione:

$$V_o = R_n/r$$

dove V_o è il valore attuale, R_n il reddito netto annuo ed r il saggio di capitalizzazione che il bene può presuntivamente ammettere.

In particolare, R_n è il più probabile reddito annuale, posticipato, che ordinariamente si può trarre dal bene (immobile, terreno, magazzini, etc.).

Il tasso o saggio r esprime il rapporto tra il valore del bene e la sua possibile capacità di reddito.

Nel caso dell'immobile oggetto della presente stima, il reddito netto annuo R_n è stato calcolato con riferimento ai prezzi correnti di affitto mensili di immobili analoghi, ricadenti nella stessa zona oggetto d'indagine, e considerando, inoltre, una detrazione del 35% per spese, manutenzioni e rischi di sfitto.

Da un'indagine di mercato si è ricavato un importo di affitto di circa 270,00 €/mese a cui corrisponde un reddito di affitto annuo lordo pari a

$$RI = 270,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.240,00 \text{ €}$$

La detrazione del 35% risulta:

$$D = 0,35 \times RI = 0,35 \times 3.240,00 \text{ €} = 1.134,00 \text{ €}$$

Pertanto, il reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = RI - D = 3.240,00 \text{ €} - 1.134,00 \text{ €} = 2.106,00 \text{ €}$$

Il tasso r , per il bene oggetto di esame, è valutabile mediamente al 3,0%.

In conclusione, applicando la formulazione sopra esposta, il valore attuale del bene è pari a:

$$V_o = R_n / r = 2.106,00 \text{ €} / 0,03 = 70.200,00 \text{ €}$$

Per quanto attiene al metodo di stima sintetico o comparativo, il sottoscritto ha effettuato delle indagini di mercato nell'area in cui si trova l'immobile, raccogliendo dati sui prezzi di vendita di magazzini equivalenti a quello in oggetto. Tali dati sono stati confrontati con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che, nel 1° semestre del 2022, per un magazzino in zona PERIFERICA (*zona di sviluppo del centro urbano*), riporta una quotazione media pari a 290,00 €/mq.

Quindi, dall'analisi dei dati raccolti, è stato determinato il valore di mercato del bene in oggetto (magazzino) per unità di superficie commerciale, pari a:

$$V_u = 290,00 \text{ €/mq}$$

Il valore complessivo dell'immobile è pari al prodotto fra il valore unitario (V_u) e la superficie ragguagliata dell'immobile (S_r):

$$V_o = V_u \times S_r = 290,00 \text{ €/mq} \times 187,00 \text{ mq} = 54.230,00 \text{ €}$$

4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Per le considerazioni sopra esposte circa i metodi di stima utilizzati, analitico e sintetico, per la determinazione del valore di mercato del bene, sono state individuati due importi:

Vo1 = 70.200,00 € metodo analitico

Vo2 = 54.230,00 € metodo sintetico

Si assume per la valutazione finale il loro valore medio:

$$Vo = (Vo1 + Vo2) / 2 = 62.215,00 €$$

In conclusione, considerate le caratteristiche dell'immobile, la presenza di un wc e di un soppalco realizzati in assenza di autorizzazione, nonché considerata la differenza tra i valori determinati come sopra, il sottoscritto, arrotondando il valore Vo di cui sopra, esprime la seguente valutazione:

Valore di mercato in c.t. = 60.000,00 €

Come detto in precedenza, l'immobile è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (*proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni*), di [REDACTED] (*proprietà 1/3 bene personale*) [REDACTED] (*proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni*) per cui, il sottoscritto ritiene che la quota (Q1), da attribuire a [REDACTED], deve essere pari ad un terzo del valore di mercato calcolato come sopra, ovvero:

$$Q1 = \text{Valore di mercato} / 3 = 60.000,00 € / 3 = \mathbf{20.000,00 €}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo base d'asta, tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e si applica, a questo riguardo, una riduzione, rispetto al valore di mercato individuato, nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

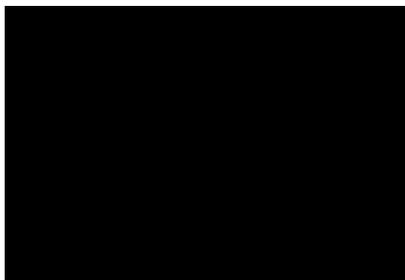
Procedendo al calcolo si ha:

$$\mathbf{\text{Valore ridotto}} = \text{Valore Q1} - 15 \% = 20.000,00 - 15\% = 17.000,00 €$$

In cifra tonda **BASE D'ASTA € 17.000,00**

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito ed all'oggetto dell'incarico affidatomi, di avere risposto a quanto richiesto, rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo, li 22.03.2023



ALLEGATO - 1

Verbale di sopralluogo del 09/02/2023

Tribunale di Palermo
sez. Fallimentare

Oggi giorno 09 del mese di Febbraio dell'anno 2023
il sottoscritto Arch. Dario de Figueroa, nella qualità di
C.T.U. del Tribunale di Palermo, sez. Fallimentare,
nominato dall'Avv. [REDACTED] nella qualità di
Curatore fallimentare per il fallimento [REDACTED]
(n. 110/2017 - G.D. [REDACTED]), si è
recato sui luoghi siti a Borgetto (PA) in Via
Romitello n. 7/9, per dare inizio alle operazioni
peritali. Sui luoghi sono presenti, oltre al sottoscritto
C.T.U., [REDACTED].

Alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni peritali
che si sono svolte nell'immobile identificato in Catasto
con foglio 11, particelle 1010, subalterno 6, sito
al piano S1 di una palazzina con tre elevazioni fuori
terra. Nello specifico si sono verificati gli accessi,
gli spazi interni ed è stato eseguito un rilievo metrico
e fotografico di tutto l'immobile.

Le operazioni peritali si sono chiuse alle 11:30 e
chiuso anche il presente verbale, letto, confermato e
sottoscritto.

[REDACTED]