

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
PROCEDURA N. 270/2010
curatore Avv. Roberto Breglia

PERIZIA DI STIMA

**per la determinazione del più probabile valore di
mercato di un immobile sito in
Palermo, Via Cartagine 51 int.65
(con ingresso carrabile da via Castellana n. 82)
di proprietà ed altri**

Indice

1.Premessa.....	3
2.Oggetto della stima.....	3
3.Scopo della stima.....	3
4.Ubicazione.....	3
5.Descrizione dell'immobile.....	4
6.Dati catastali.....	7
7.Dati urbanistici.....	8
8.Processo di valutazione.....	8
9.Criterio e metodologia estimativa.....	9
10.Indagine di mercato.....	9
11.Individuazione del valore unitario di mercato.....	10
12.Conclusioni.....	11
13.Allegato 1: Documentazione Fotografica.....	12
14.Allegato 2: Atto di vincolo a parcheggio.....	17
15.Allegato 3: Delibera condominiale.....	24
16.Allegato 4: Certificato di prevenzione incendi.....	34
17.Allegato 5: Rinnovo certificato prevenzione incendi.....	36
18.Allegato 5: Abitabilità originaria del fabbricato.....	41
19.Allegato 6: Concessione edilizia n. 281 del 10/11/1986.....	47
20.Allegato 7: Concessione edilizia in variante n.214 del 17/04/1990.....	52
21.Allegato 8: Certificato di conformità dell'impianto elettrico (stralcio).....	57
22.Allegato 9: Planimetria catastale.....	62
23.Allegato 10: Visura catastale storica del 07/02/2014.....	63

1. Premessa

Il sottoscritto ing. ALESSANDRO MANDALA', iscritto all'albo degli INGEGNERI della Provincia PALERMO al n° 6628, ad evasione dell'incarico ricevuto dall'avvocato ROBERTO BREGLIA nato a NAPOLI il 28/01/1968 e domiciliato a Roma, via Antonio Chinotto n.1, nella qualità di CURATORE FALLIMENTARE della " _____ ", con sede in _____ - procedura n. 270/2010 presso il Tribunale di Roma - redige la seguente relazione di stima.

2. Oggetto della stima

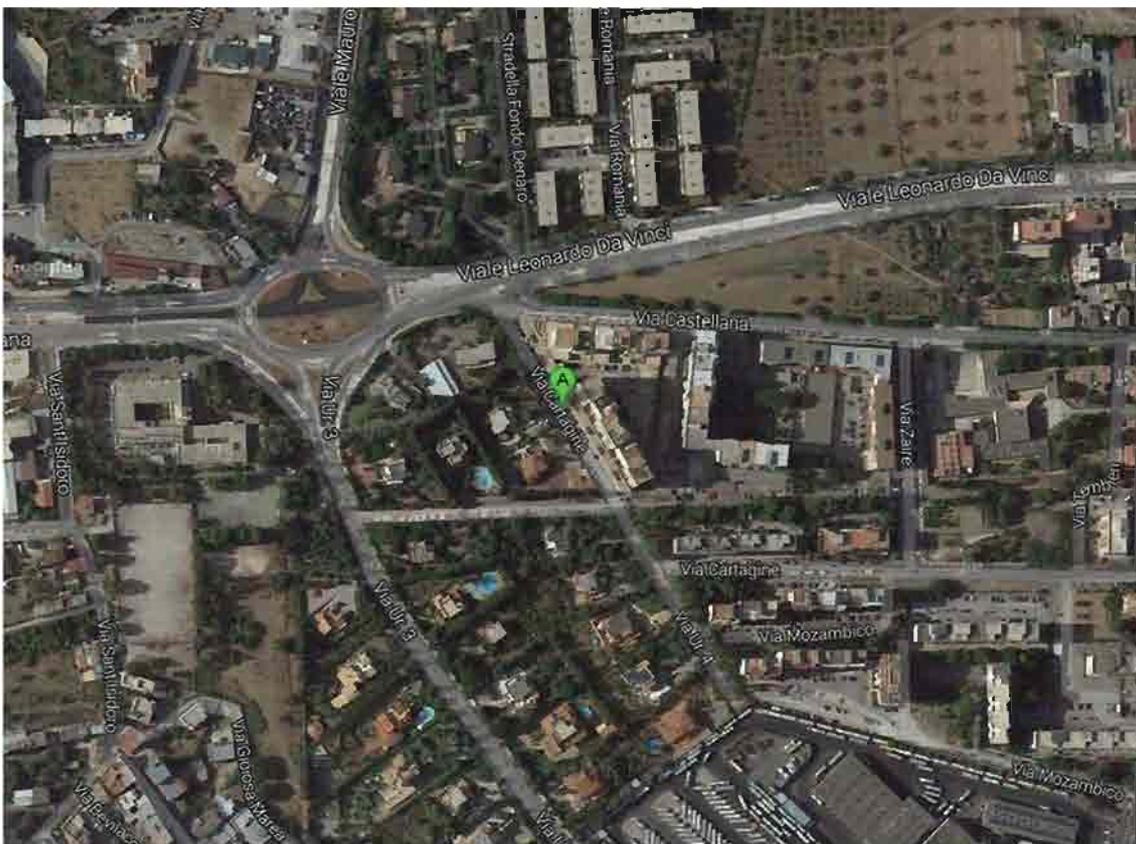
Oggetto della stima è l'unità immobiliare, sita in Palermo via Cartagine 51, interno 65, piano cantinato, con accesso carrabile dalla Via Castellana n. 82 ed accesso pedonale da via Cartagine 51.

3. Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del suddetto immobile ai fini dell'asta fallimentare.

4. Ubicazione

L'immobile oggetto di stima fa parte di un recente fabbricato sito in via Cartagine 51, in una zona di espansione di Palermo e, più precisamente, nel quartiere Uditore/Passo di Rigano, in prossimità del quartiere Borgo Nuovo.



Lo sviluppo del quartiere è avvenuto alla fine degli anni settanta, durante il quale venne velocemente

urbanizzato acquistando la conformazione attuale. Il quartiere include la storica borgata dell'Uditore.

L'edificio è compreso nell'isolato composto dalle vie: Castellana, Zaire, Cartagine.

Il fabbricato ricade in un contesto caratterizzato da edilizia economica e civile che si è sviluppata in corrispondenza dell'asse viario di Via Leonardo Da Vinci; in particolare, il tessuto edilizio è costituito in massima parte da edilizia residenziale intensiva di tipo economico frammista a edilizia di tipo civile e abitazioni in villa.

La zona presenta un discreto traffico veicolare influenzato anche dalla presenza di un centro commerciale e da altre attività (negozi, botteghe, depositi materiali). Essa è posta in prossimità di quartieri di edilizia popolare; è servita da mezzi di trasporto pubblico e contrariamente a quanto avviene nel resto della città, particolarmente interessata dal traffico veicolare, presenta una buona disponibilità di parcheggi.

La zona è interessata dalla realizzazione della rete tramviaria che collegherà in modo più rapido la zona con il centro della città.

Con riferimento al mercato immobiliare residenziale, si rileva che esso presenta un discreto apprezzamento. Stante la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito dall'Agenzia delle Entrate, la zona ricade nella fascia suburbana del territorio comunale contraddistinta con codice di zona "E7" e tipologia edilizia prevalente "abitazioni di tipo economico".

5. Descrizione dell'immobile

Il fabbricato

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in questione, si affaccia sulle vie Cartagine e Castellana, nei tratti posti in vicinanza della rotatoria tra i due assi viari di Via Leonardo da Vinci e Viale Michelangelo, dalla quale distano circa 200 mt.



Si tratta di un complesso costituito da due edifici per civile abitazione a 9 piani fuori terra, da un'area scoperta a piano terra, retrostante i due edifici, destinata a posti auto e camminamenti e da un piano

cantinato, sottostante sia i due edifici sia l'area scoperta, anch'esso destinato a box auto e autorimesse collettive.

I locali di piano terra dei due edifici, prospicienti le vie Castellana e Cartagine, sono destinati ad attività commerciali e uffici.

L'immobile oggetto della stima ricade totalmente sotto l'edificio di via Cartagine n. 51 sebbene l'ingresso carrabile sia da Via Castellana n. 82.

La struttura dell'intero complesso è del tipo con fondazione continua e struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato.

In atto, il fabbricato sotto il quale ricade il locale in questione, da una visione esterna non presenta segni particolari di degrado mentre lo stato di manutenzione e conservazione si può considerare accettabile.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in seguito al rilascio delle licenze edili n. 631 del 6/7/1974 e n. 692 e 693 del 23/6/1975 e dell'atto di concessione n. 2720 del 16/11/1978 da parte del Comune di Palermo.

In data 24/6/1983, prot. n. 7021, il comune di Palermo ha rilasciato il certificato di abitabilità per gli appartamenti e di agibilità del "piano cantinato composto da locale autoclave e un locale composto di tre grandi ambienti pilastrati."

Il piano cantinato, originariamente costituito da un grande ambiente pilastrato, è stato poi frazionato a seguito del rilascio della concessione n. 281 del 10/11/1986 e successiva concessione in variante n.214 del 17/04/1990; *dopo il frazionamento del piano cantinato non è stato ancora richiesto il certificato di agibilità.*

L'unità immobiliare oggetto di stima

Il locale oggetto di stima è posto al piano primo sottostrada con accesso carrabile dal cancello posto sulla Via Castellana n. 82 e con accesso pedonale anche da Via Cartagine n. 51



Dopo il cancello di Via Castellana si percorre una rampa condominiale e si scende al piano cantinato,

all'ingresso del quale, è posto un'altra apertura con cancello automatico. Superato quest'ultimo cancello e dopo aver percorso un breve tratto di corsia condominiale, si arriva all'unità immobiliare oggetto di stima, a protezione della quale è posto un ulteriore cancello automatizzato. I cancelli automatizzati sono di larghezza appropriata ad un accesso carrabile e, pertanto, l'accessibilità ai locali è ottima.

L'unità immobiliare confina con (procedendo in senso antiorario a partire dall'ingresso); corsia di scorrimento condominiale/ingresso, altri box e corsia condominiale, terrapieno su Via Cartagine, altri box e corsi condominiale.

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente pilastrato, di forma pressoché rettangolare, con un'altezza utile interna di mt 4,45.

Sul lato dove è ubicato l'ingresso vi sono delle grandi aperture finestrate, che sporgono su un cortile interno a cielo aperto, pertanto illuminazione e areazione del locale risultano ottime.

La pavimentazione del locale, in buono stato, è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e si presentano in buono stato.

Il locale è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia per il quale è stato rilasciato dichiarazione di conformità di impianto a regola d'arte ai sensi della Legge 46/90 (ditta SARE-SUD prot. 178 del 28/2/2005);
- impianto antincendio per il quale è stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi (prot. Comando dei VV.FF n. 17126 del 14 agosto 2006) valido fino al 28/6/2012 e per il quale è stato richiesto il rinnovo con attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio prot. n. 0020491 del 21/6/2012 (rif. pratica VV.FF. n. 52689);
- impianto di videosorveglianza.

Il locale è provvisto di due uscite di emergenza verso le corsie condominiali.

Attraverso il locale oggetto di stima, per mezzo di una scala in metallo, si raggiunge un'area condominiale.

Il locale non è soggetto alla certificazione energetica ai sensi dell'art.2 DM 22/11/2012.

Ad oggi l'immobile è utilizzato per il parcheggio di autovetture che è regolamentato con delibera condominiale del 29/06/1990 (riportata in allegato alla perizia). Tale regolamento consegue alla messa in disponibilità da parte di _____ dell'area per il parcheggio di 24 autovetture dei conduttori degli appartamenti del condominio di via Cartagine 51 aventi causa dalle società

_____ e _____. Secondo tale delibera i 24 posti, individuati per mezzo di segnaletica a terra e numerati da 1 a 24, sono stati assegnati, a quel tempo, per sorteggio (la delibera e la planimetria con l'individuazione dei posti è riportata tra gli allegati). Ad oggi, 7 dei 24 posti auto (i posti n. 5, 6, 7, 15, 19, 20, 24 con riferimento alla planimetria allegata alla delibera) appartengono a coloro ai quali la

_____ ha venduto a ciascuno 1/24 indiviso dell'intera proprietà del locale. Pertanto restano nella disponibilità della _____ i rimanenti 17 posti auto che sono quelli identificati con i numeri 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 22, 23 con riferimento alla citata planimetria.

Le corsie di manovra risultano essere agevoli, ma la disposizione dei pilastri fa sì che i suddetti posti abbiano dimensioni diverse e fa sì che alcune aree non possano essere utilizzate per il parcheggio di autovetture.

Contratti di affitto gravanti sull'immobile

Alcuni dei posti auto identificati con la delibera condominiale di cui si è detto sopra sono attualmente locati

per effetto dei seguenti contratti di affitto:

- scrittura privata tra _____ in liquidazione ed il sig. _____ per la locazione del posto auto n.21 (con riferimento alla planimetria allegata alla delibera condominiale sopra citata) registrata in data 14.05.2012 al n.6696 serie 3A presso Agenzia delle Entrate sede territoriale di Palermo 1
- scrittura privata tra _____ in liquidazione ed il sig. _____ per la locazione del posto auto n.8 (con riferimento alla planimetria allegata alla delibera condominiale sopra citata) registrata in data 21.07.2011 al n. 6541 presso Agenzia delle Entrate sede territoriale di Palermo 2

6. Dati catastali

Eseguiti i rituali accessi alla banca dati del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, tramite SISTER, si ha che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è intestata a:

- _____ nata a _____ il _____ (cod. fisc. _____) Proprieta` per 1/24;
- _____ con sede in _____ (cod. fisc. _____) Proprieta` per 20/24;
- _____ nato a _____ (cod. fisc. _____) Proprieta` per 1/24;
- _____ nato a _____ (cod. fisc. _____) Proprieta` per 1/24;
- _____ nata a _____ (cod. fisc. _____) Proprieta` per 1/24", con l'annotazione "passaggi intermedi da esaminare",

Non risultano ancora annotati in catasto, ma trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, i passaggi di proprietà a favore dei signori:

- _____ nato a _____ per una quota pari a 1/24;
- _____ nato a _____ e _____ nata a _____ usufruttuari per la quota pari a 1/24 e _____ nata a _____ per la nuda proprietà pari alla quota pari a 1/24.
- _____ nato a _____ e _____ nata a _____ per una quota pari a 1/24

La " _____ ". pertanto, dispone di una quota di proprietà pari a 17/24.

L'immobile è individuato in catasto con i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub.	indirizzo	piano	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Rendita (€)
47	3448	64	Via Cartagine 51, int. 65 via Castellana 82	S1	C/6	3	721	930,91

L'immobile proviene dal foglio 47 particella 3448 subalterno 1 in seguito alla presentazione della denuncia di variazione per frazionamento n. 50529 del 9/2/1990 e successiva denuncia di variazione per rettifica della rappresentazione grafica e rettifica della rendita catastale del 03/02/2014 n. 7274.1/2014.

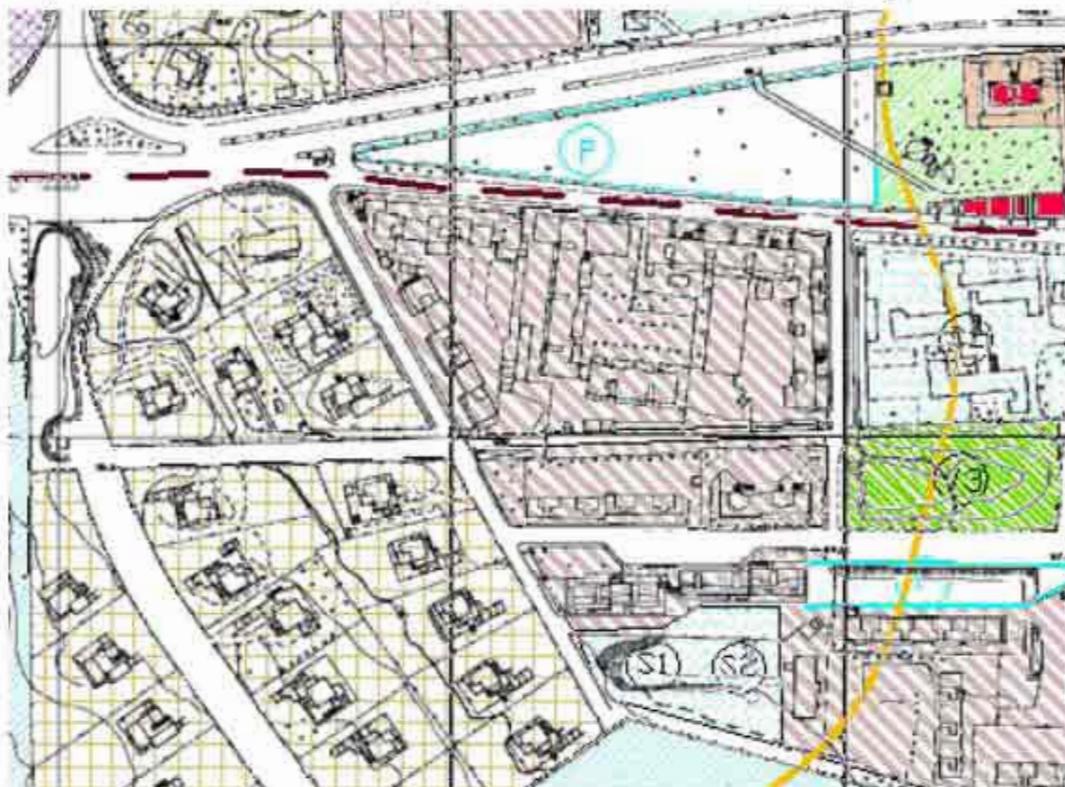
La planimetria catastale depositata agli atti del catasto fabbricati è allegata alla perizia.

La superficie, ai fini della valutazione dell'immobile, è stata calcolata sulla scorta delle planimetrie catastali, assumendo quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata", calcolata

secondo quanto previsto dall'allegato "C" al D.P.R. 138/981, e risulta essere pari a 738 mq.
La superficie utile è pari, invece, a 721 mq.

7. Dati urbanistici

In base al vigente Piano Regolatore Generale l'immobile ricade in zona B4b "Parte di territorio urbanizzata sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati dopo gli anni '50".



In base alla documentazione fornita si evince che l'unità immobiliare oggetto della stima non è sottoposta al vincolo di destinazione a parcheggio ai sensi della Legge Regionale del 31/3/1972, n. 19; infatti, l'atto di vincolo di non edificazione, ai sensi dell'art. 50 delle norme di attuazione del PRG, e di Vincolo a parcheggio, ai sensi dell'art. 40 della legge regionale n. 19 del 31/3/1972, riporta un grafico con l'indicazione delle aree con vincolo di destinazione a parcheggio che non comprende il piano cantinato.

Il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Palermo in data 24/6/1983 precisa che "il parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 1977 è ubicato nello spazio libero fra i corpi di fabbrica e vincolato in base all'art. 40 della legge R.S. n. 14 del 1972".

8. Processo di valutazione

Il quesito estimale della presente consulenza è quello di individuare quel particolare aspetto economico del bene oggetto di stima che, comunemente nella dottrina e nella prassi estimativa, s'identifica con il "più probabile valore di mercato" o "valore venale in comune commercio" con riferimento alla data attuale. Si deve, cioè, procedere alla ricerca di quanto, in termini di denaro, potrebbe essere realizzato oggi con la vendita dell'immobile, ovvero, dal punto di vista dell'acquirente ordinario, del prezzo per il quale risulta conveniente procedere all'acquisto, indipendentemente da particolari specifici vantaggi che dall'acquisto stesso possono derivare.

9. Criterio e metodologia estimativa

I criteri dell'estimo urbano consentono di pervenire al valore cercato a mezzo di differenti procedimenti che comunque dipendono tutti dalla possibilità di accertare quel segmento di mercato inerente i beni che si esaminano.

Il procedimento utilizzato nella presente stima è di *tipo sintetico-comparativo* e si realizza a mezzo di comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni analoghi per caratteristiche tecnico-economiche e di prezzo/valore noto. Nel caso in esame si ritiene valida l'adozione del procedimento sintetico-comparativo in quanto lo si ritiene il più indicato ad offrire la garanzia del risultato, con riferimento ai valori venali della zona, tenendo conto della tipologia edilizia (posto auto coperto), sulla base del parametro tecnico unitario di misura "mq di superficie commerciale" sopra definita.

Per il locale in questione, non sottoposto al vincolo di parcheggio ai sensi della Legge Regionale 31/3/1973, ai fini valutativi si può ipotizzarsi la "destinazione ordinaria" quale "posti auto coperti".

10. Indagine di mercato

L'indagine di mercato è orientata agli immobili della stessa tipologia di quelli da stimare, destinati cioè a "autorimesse", "box auto" e "posti auto", ed è riferita alle seguenti fonti:

- a) dati storici, ivi compresi i valori di stima periziati da Enti ai fini di compravendita ;
- b) recenti offerte di vendita pubblicate da siti internet, quotidiani ed agenzie immobiliari.

Sulla scorta dei dati economici acquisiti si procede, quindi, attraverso un processo di omogeneizzazione e/o ponderazione, all'individuazione del valore unitario medio quale più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile oggetto di stima.

Acquisizione dei dati economici

L'acquisizione di dati economici di immobili appartenenti alla tipologia ricercata ha avuto esito positivo soltanto nei valori di mercato e non nei prezzi storici di compravendita in quanto le vendite realizzate in particolare nello stesso immobile si ritiene siano stati realizzati in particolari condizioni di mercato.

Gli elementi acquisiti, ancorché di numero limitato, sono risultati comunque utili allo scopo; essi sono stati ricavati sia da indagini di mercato, con risposte pervenute solo da offerte di vendita di qualificati Operatori del settore immobiliare pubblicate su quotidiani e sul web sia dall'attività di tecnici estimatori nell'ambito delle consulenze tecnico-estimative.

Di seguito, si riportano gli elementi di riferimento acquisiti distinti per fonte di reperimento.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-B NUOVO-BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1800	L	3,5	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	2,5	3,4	L
Box	NORMALE	950	1400	L	3,6	5,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1000	L	2,9	3,8	N
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	1,7	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1500	2100	L	3,4	4,7	L

Offerte di vendita tipologia "box/garage"

La poche offerte di vendita reperite hanno comunque consentito una selezione di quelle più significative e pertinenti per tipologia edilizia e ubicazione, compendiate nella seguente tabella:

Fonte	Ubicazione	Immobile	Livello di conservazione	Richiesta €	Sup. mq	Valore € / mq
Ag immobiliare	Via Pamini	Box/Garage	normale	28 000	20	1400
Ag immobiliare	Via Pamini	Box/Garage	normale	40 000	42	952
Inf dirette	Via Leonardo da Vinci	Box/Garage	normale	65 000	42	1547
Ag immobiliare	Via Suor Maria Di Maio	Box/Garage	normale	75 000	50	1500
Ag immobiliare	Viale Michelangelo	Box/Garage	normale	23 000	16	1437,5

Dalle indagini di mercato emergono quotazioni oscillanti tra i 700 €/mq (posti auto coperti) e 1550 €/mq (box/garage).

11. Individuazione del valore unitario di mercato

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame, la sua ubicazione e accessibilità, le caratteristiche costruttive, l'esposizione, la distribuzione e dimensione dei locali, e tenuto conto del fatto che l'immobile oggetto di stima non verrà venduto nella sua

interrezza ma solo per una parte, si ritiene che possa attribuirsi il valore unitario € 600,00 (Euro seicento) al metro quadrato di superficie commerciale.

Valutazione

Applicando il suddetto valore alle superficie commerciale come sopra definita e quantifica, si perviene ai più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, come segue:

- 17/24 indivisi del locale cantinato
(mq 738,00 x 17/24) x 600,00 €/mq = € 313.650,00 ed in cifra tonda € 313.000 (trecentotredici mila Euro)
- 1/24 indiviso del locale cantinato
mq. 738,00 / 24 x 600,00 €/mq = € 18.450,00 ed in cifra tonda € 18.000 (diciotto mila Euro)

12. Conclusioni

Sulla base delle risultanze ottenute con l'applicazione del procedimento estimale descritto, lo scrivente, per la stima finalizzata alla determinazione de più probabile valore di mercato dell'immobile siti in Palermo, Via Castellana n. 82 – piano cantinato – di proprietà della “ _____ ”, attribuisce alla data attuale il seguente valore:

- **17/24 indivisi del locale piano cantinato € 313.000,00 (trecentotredici mila Euro)**
- **1/24 indiviso del locale cantinato € 18.000,00 (diciotto mila Euro)**

Tali valori sono riferiti alla data attuale e all'immobile nello stato di fatto in cui si trova, anche in virtù di pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura.

È opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica, intendendo con ciò dire che la stima di un bene, fondando le sue radici sull'osservazione dei dati economici registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Con ciò si vuole significare che in dottrina e nella corrente prassi estimale, una stima si dice attendibile e congrua se, rispetto al valore effettivo, essa oscilla nell'ambito del + 10%, ordinariamente ammessa nei giudizi di stima espressi da tecnici diversi per lo stesso bene, alla data di riferimento della valutazione.

Palermo, 11/02/14

il Tecnico

ing. Alessandro Mandalà - n. 6628 Ord. Ingg. Palermo



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alessandro Mandalà".