

Ing. Edoardo Catalano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato Dott.ssa Floriana Lupo

Fallimento  **n. 54/18**

Curatore del fallimento **Avv. Enrico Napoli**

RELAZIONE

**Tribunale di Palermo sezione fallimentare CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO relativa alla determinazione del valore
venale dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento
N° 54/18 – Sent. 58/18 [REDACTED] Curatore del fallimento
Avv. Enrico Napoli.**

**ILL. MO SIG. GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA FLORIANA LUPO**

1. PREMESSA

Con provvedimento del 26.06.2018, Codesto Onorevole Tribunale nominava il sottoscritto Ing. Edoardo Catalano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.3781, con studio in via Alessio Narbone n.40, Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di determinare il valore venale dei beni relativi al fallimento di cui in epigrafe.

Dal certificato notarile ex art.567 C.P.C. redatto in data 22.11.2019 dal notaio [REDACTED] si evince che i beni di proprietà del [REDACTED] sono i seguenti:

- 1) Piena proprietà dell'unità immobiliare adibita ad attività commerciale sita in Palermo, via Santicelli n.19, posta al piano terra;



Ad oggi è stato possibile effettuare il sopralluogo, esclusivamente, nell'immobile individuato, nel suddetto elenco, con il n.1 in quanto, il [REDACTED] ed il [REDACTED] incaricato dallo stesso hanno più volte rimandato i sopralluoghi concordati, rendendo impossibile le operazioni di rilievo presso gli altri immobili. Pertanto, di concerto con il Curatore del fallimento, si è ritenuto opportuno rassegnare una prima consulenza tecnica, relativa al negozio sito in Palermo, via Santicelli n.19 (individuato in elenco con il n.1).

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Unità immobiliare adibita ad attività commerciale sita in Palermo, via Santicelli n.19, posta al piano terra

Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche dell'immobile, accertate durante il sopralluogo, si riportano quelle relative al quartiere in cui si trova e all'edificio di cui fa parte.

La zona, periferica, compresa tra il viale della Regione Siciliana e corso Calatafimi, è il prolungamento della via Palmerino a monte di viale della Regione Siciliana.

La via è caratterizzata dalla presenza di edifici, a due e tre elevazioni, del tipo in linea alternati a vecchia edilizia residenziale, a capannoni e a terreni liberi.

Il corpo di fabbrica, a giacitura rettangolare, è servito da un ingresso pedonale ubicato lungo il prospetto principale sulla via Santicelli distinto con il civico n.17.

L'edificio, servito da un unico corpo scala, è composto da piano terra e tre piani soprastanti. Realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, ha solai del tipo latero-cementizio.

Il rivestimento esterno dell'edificio è in intonaco civile e la parte basamentale presenta un rivestimento in mattoni (Foto nn.1-2-3).

L'edificio, con le aree di pertinenza, confina a Est con la via Santicelli, a Sud con altro edificio di proprietà Giovanni Termini, ad Ovest con altro edificio e a Nord con la chiesa di San Gioacchino.

In conclusione si può affermare che le caratteristiche essenziali dell'edificio, in relazione a quelle medie della zona, sono buone.

Dopo avere descritto il quartiere e l'edificio si riportano le caratteristiche relative all'immobile.

L'unità immobiliare, come già detto, è ubicata al piano terra della via Santicelli ed individuata con i civici nn.15, 15/a, 17/a e 19.

L'immobile è composto da un vano adibito a sala vendita e due vani adibiti a laboratorio con annesso w.c. con anti-w.c (Foto nn.4-5-6-7-8-9-10).

I vani, fra di loro comunicanti, sono accessibili direttamente dalla via Santicelli. Attualmente l'immobile è adibito a panificio con annesso laboratorio e presenta all'interno delle attrezzature quali scaffalature, banco esposizione, piani di lavoro, cella frigorifera, forno e riserva idrica (Allegato 1).

L'immobile confina ad Est con la via Santicelli e corpo scala condominiale distinto con il civico 17, a Sud con altro edificio di proprietà XXXXXXXXXX e corpo scala condominiale distinto con il

civico 17, ad Ovest con altri edifici, a Nord con la chiesa di San Gioacchino e corpo scala condominiale distinto con il civico 17.

Le caratteristiche sono le seguenti:

- * impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno entro canalette in pvc;
- * impianto idrico servito da riserva e collegato alla rete comunale;
- * impianto di scarico allacciato alla fognatura dinamica comunale di via Santicelli;
- * porte d'ingresso in alluminio ed in pvc protette da saracinesche elettriche;
- * infissi esterni in parte in alluminio ed in parte in p.v.c.;
- * infissi interni in alluminio con riquadri in p.v.c.;
- * la pavimentazione è in segati di marmo;
- * le pareti sono finite in parte con rivestimento in segati di marmo ed in parte con intonaco civile ed idropittura;
- * i soffitti sono finiti in parte con intonaco civile ed idropittura ed in parte con controsoffitti;
- * il w.c. con aerazione forzata, dotato di vaso igienico, lavabo e doccia, ha pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica. Il tetto è dotato di controsoffitto posto ad un'altezza di m 2,40;

In relazione alle caratteristiche dell'immobile con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica ed alla consistenza, il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato buono.

L'immobile attualmente è utilizzato come panificio dal

Consistenze metriche, documentazione tecnico-amministrativa e dati catastali

L'unità immobiliare ha altezza utile di m 4,00, la superficie coperta è di mq 195,00.

L'immobile è pervenuto al

- per la quota di 1/12 indiviso per successione legittima della denuncia di Successione n.14, volume n.5003 registrata a Palermo il 19.07.2000 al n.3864;
- per avere adottato la proprietà esclusiva della quota di 1/3 giusto atto di divisione stipulato a Palermo dal Notaio in data 17.01.2002, rep. n.32233, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 24.01.2002 ai nn. 2671/2246. Con tale atto si è sciolta la comunione in essere con le sorelle relativa al patrimonio lasciato
- per la restante quota di 2/3 giusto atto di donazione stipulato a Palermo dal Notaio in data 17.01.2002, rep. n.32232, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 24.01.2002 ai nn. 2667/2242 e registrato a Palermo in data 29.01.2002 al n.350 (Allegato 2).

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso sono state presentate al Comune di Palermo istanze di sanatoria, ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio

1985, in data 11 marzo 1987 n.1853 e in data 12 marzo 1987 n. 1913 (Allegato 3).

Relativamente all'immobile in oggetto, per la fusione delle due unità immobiliari originarie, il 19.06.2000 con prot.13327 il [REDACTED] ha presentato Comunicazione per opere interne, ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85.

In data 23.11.2001 con prot. n.22073 è stato depositato Certificato di Idoneità Sismica relativamente all'intero fabbricato (Allegato 4).

In data 15.06.2005 il Comune di Palermo, Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato Certificato di Agibilità Provvisorio, ex art.15 L.R. 19/94, prot. n.138872 per l'unità immobiliare destinata ad attività commerciale con accesso da via Santicelli civv.15, 15/a, 17/a e 19 (Allegato 5).

Da un esame della documentazione delle suddette pratiche di sanatoria, presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata di Palermo, si è dedotto che per la chiusura delle stesse, occorre: la redazione della Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, la verifica del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori, la redazione dell'APE e la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA). Pertanto, considerato che gli oneri di urbanizzazione ammontano a circa € 12.000,00; ipotizzando un computo metrico relativo alle opere realizzate abusivamente pari a circa € 33.000,00, il costo di costruzione, pari al 10% del CME, è pari ad € 3.300,00; inoltre, vi sono dei costi fissi da sostenere e l'onorario relativo alle spese tecniche.

Alla luce di quanto sopra detto si desume che il costo da sostenere ammonta a circa € 25.000,00.

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Ufficio del Territorio di Palermo, catasto fabbricati al foglio 1443, particella 432/sub.5, particella 2555/sub.6, categoria C/1, classe 8, consistenza m² 104, via Santicelli n.19, a nome di [REDACTED] (Allegato 6).

3. ASPETTO ECONOMICO

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare alla data odierna il giusto valore del bene occorre individuare tra i vari aspetti economici quello che in tal senso sia il più idoneo. Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è il valore venale, cioè quel valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di mercato, e cioè il giudizio di equivalenza tra ciò che deve essere valutato ed una quantità di denaro. Va, infatti, ricordato che il valore è la determinazione probabilistica del prezzo.

E' evidente che la stima dovrà condurre alla determinazione del valore più probabile, cioè del prezzo che ha maggiori possibilità di realizzarsi in quanto pienamente ed equamente rispondente alle leggi della domanda e dell'offerta in un regime di mercato immobiliare "ordinario" secondo le definizioni di economia.

4. METODO DI STIMA

Dopo avere proceduto alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, ed aver

individuato l'aspetto economico, occorre determinare il criterio di stima per procedere alla determinazione del giusto ed equo valore attuale di mercato.

Al fine della determinazione del valore, si ritiene opportuno applicare il metodo denominato "*Sintetico*", che consente di pervenire al giusto valore per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti in zone limitrofe.

5. VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare adibita ad attività commerciale sita in Palermo, via Santicelli n.19, posta al piano terra

Da indagini eseguite, dalle informazioni che sono state assunte e dalle ricerche effettuate *sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze – 1° Semestre 2020*, si è avuta la possibilità di verificare che il valore dei negozi, in normale stato di conservazione, ricadenti in zone limitrofe a quella in cui è ubicato il bene in oggetto oscilla tra € 1.000,00 ed € 1.450,00 a metro quadrato (Allegato 7 - OMI e comparabili).

Inoltre, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione dell'edificio;
- della dimensione e distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare;
- dello stato di manutenzione del negozio;
- che l'immobile attualmente è locato;

il valore a metro quadrato dell'immobile, determinato dal prodotto del valore massimo di mercato della zona per i coefficienti attribuiti ai suddetti fattori, è pari, in cifra tonda, a € 1.155,00.

Alla superficie del retrobottega si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,50 della superficie effettiva.

La superficie commerciale risulta pari a mq 167,50 avendo considerato:

- superficie coperta	mq	140,00	+
- superficie retrobottega 0,50 x mq 55,00 =	mq	<u>27,50</u>	=
Totale	mq	167,50	

Determinazione del valore commerciale dell'immobile:

mq 167,50 (sup. comm.) x €/mq 1.155,00 = € 193.462,50 (diconsi Euro centonovantatremilaquattrocentosessantadue/50)

A dedurre il costo da sostenere per la definizione delle pratiche di sanatorie: € 25.000,00

Il Valore Finale di Stima: € 168.462,50 in C.T. € 168.000,00

6. CONCLUSIONI

Eseguiti gli accertamenti sui luoghi ed in base alle analisi tecniche ed economiche effettuate, sono state elaborate le risposte ai quesiti posti dalla S.V. Ill.mo che di seguito vengono sintetizzate a conclusione della presente relazione.

Unità immobiliare adibita ad attività commerciale sita in Palermo, via Santicelli n.19, posta al piano terra

VALORE DI MERCATO DETERMINATO

in misura di € 168.000,00

L'unità immobiliare, in normale stato di manutenzione, attualmente locata [REDACTED] è composta da un vano adibito a sala vendita e due vani adibiti a laboratorio con annesso w.c. con anti-w.c. L'unità immobiliare ha altezza utile di m 4,00, la superficie coperta è di mq 195,00 di cui il retrobottega è di mq 55,00.

La superficie commerciale risulta pari a mq 167,50.

Confina ad Est con la via Santicelli e corpo scala condominiale distinto con il civico 17, a Sud con altro edificio di proprietà [REDACTED] e corpo scala condominiale distinto con il civico 17, ad Ovest con altri edifici, a Nord con la chiesa di San Gioacchino e corpo scala condominiale distinto con il civico 17.

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Ufficio del Territorio di Palermo, catasto fabbricati al foglio 1443, particella 432/sub.5, particella 2555/sub.6, categoria C/1, classe 8, consistenza m² 104, via Santicelli n.19, a nome di [REDACTED]

Per l'edificio di cui fa parte l'immobile sono state presentate al Comune di Palermo istanze di sanatoria, ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, in data 11 marzo 1987 n.1853 e in data 12 marzo 1987 n. 1913.

Relativamente all'immobile, per la fusione delle due unità immobiliari originarie, il 19.06.2000 con prot.13327 è stata presentata Comunicazione per opere interne, ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85.

In data 23.11.2001 con prot. n.22073 è stato depositato Certificato di Idoneità Sismica relativamente all'intero fabbricato.

In data 15.06.2005 il Comune di Palermo, Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato Certificato di Agibilità Provvisorio, ex art.15 L.R. 19/94, prot.138872 per l'unità immobiliare destinata ad attività commerciale con accesso da via Santicelli civv.15, 15/a, 17/a e 19.

Il valore attribuito all'immobile tiene conto che l'eventuale aggiudicatario, per la definizione delle sanatorie, dovrà sostenere un costo pari a circa € 25.000,00.

Ritenendo, in tal modo, di avere assolto al mandato conferitomi si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano i seguenti elaborati e documenti:

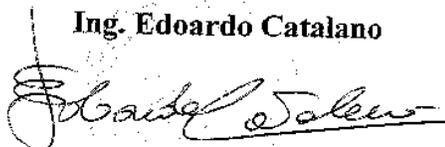
- documentazione fotografica;
- 1) Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi;
- 2) Dichiarazione di Successione;
- 3) Istanze di Sanatoria;
- 4) Certificato di Idoneità Sismica;
- 5) Certificato di agibilità provvisorio;
- 6) Visura e planimetria catastale;
- 7) OMI e comparabili.

Con osservanza.

Palermo, 19 gennaio 2021

Il C.T.U.

Ing. Edoardo Catalano



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n.1

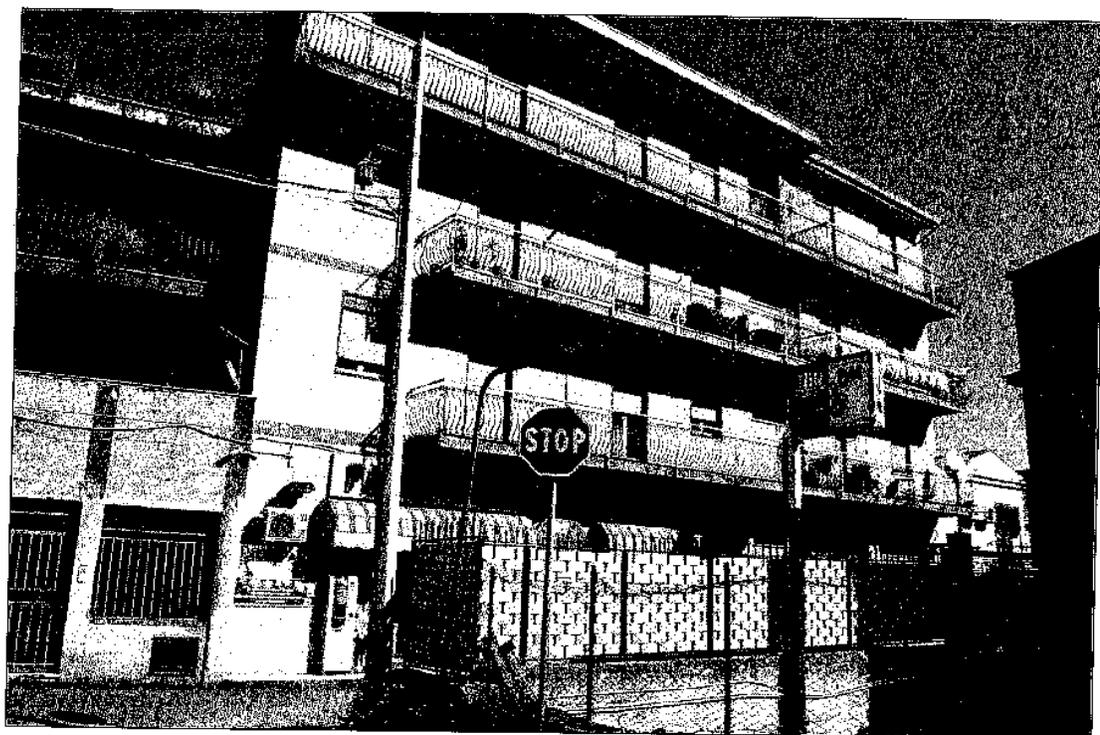


Foto n. 2

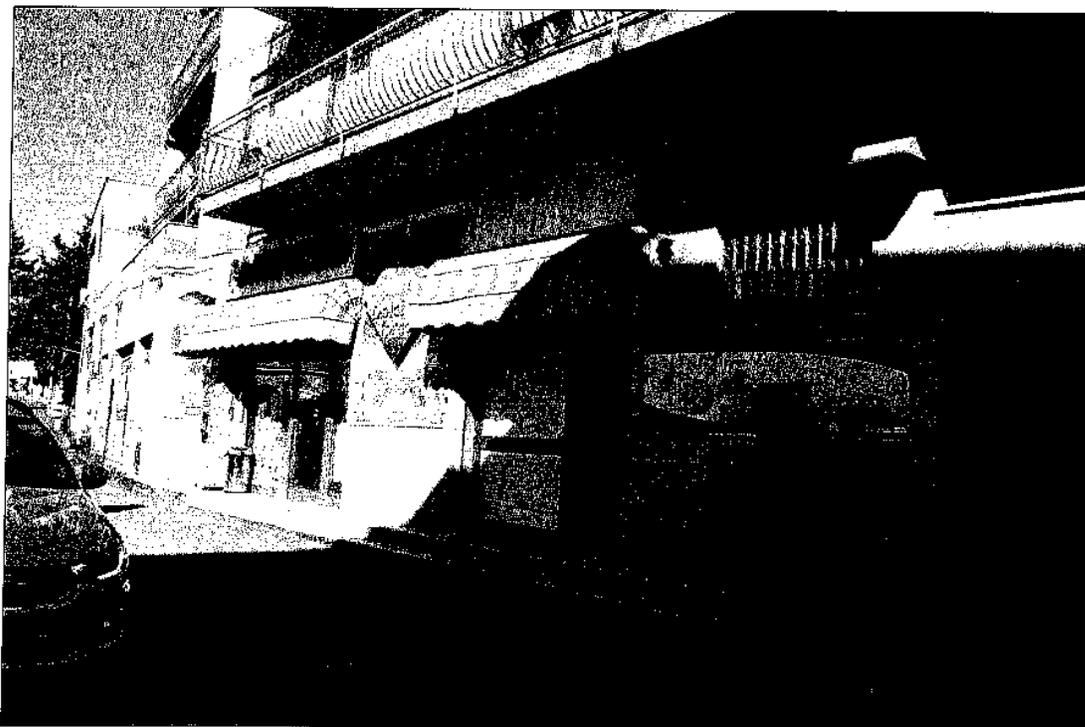


Foto n.3



Foto n.4

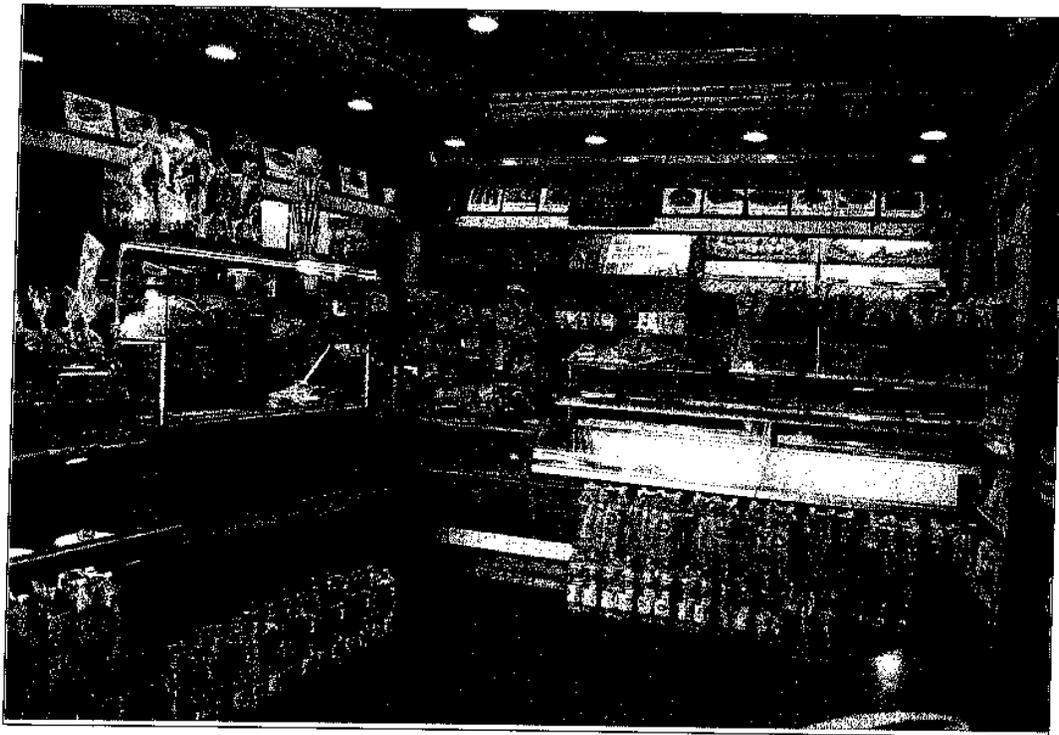


Foto n.5

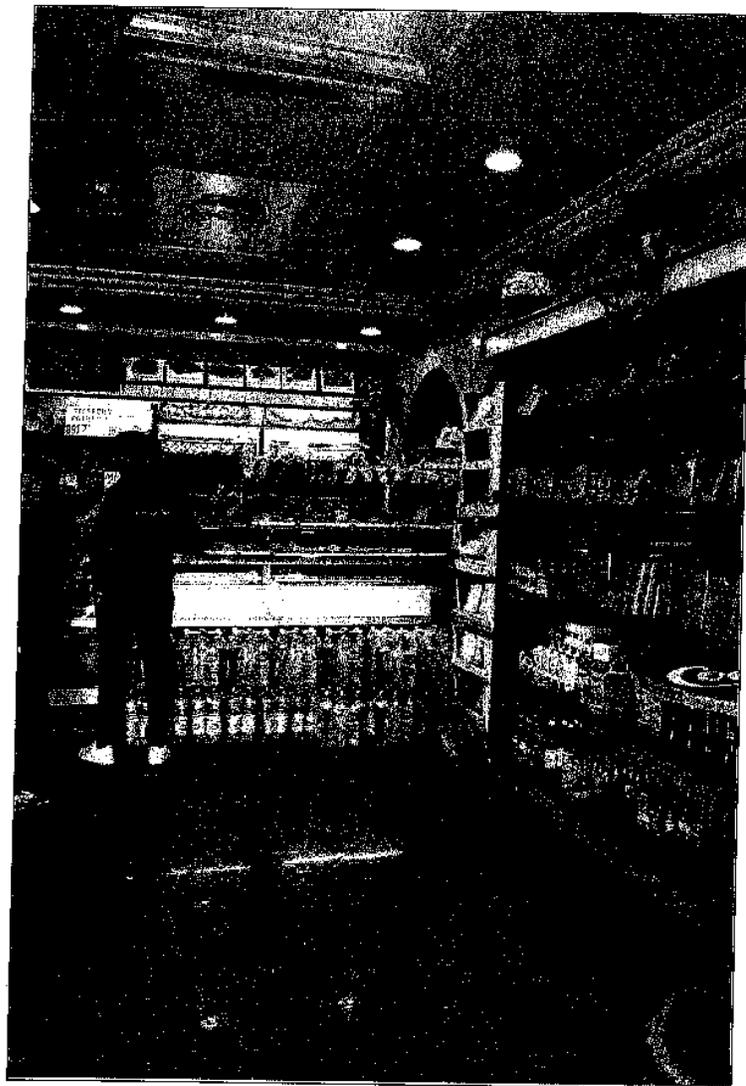


Foto n.6



Foto n.7

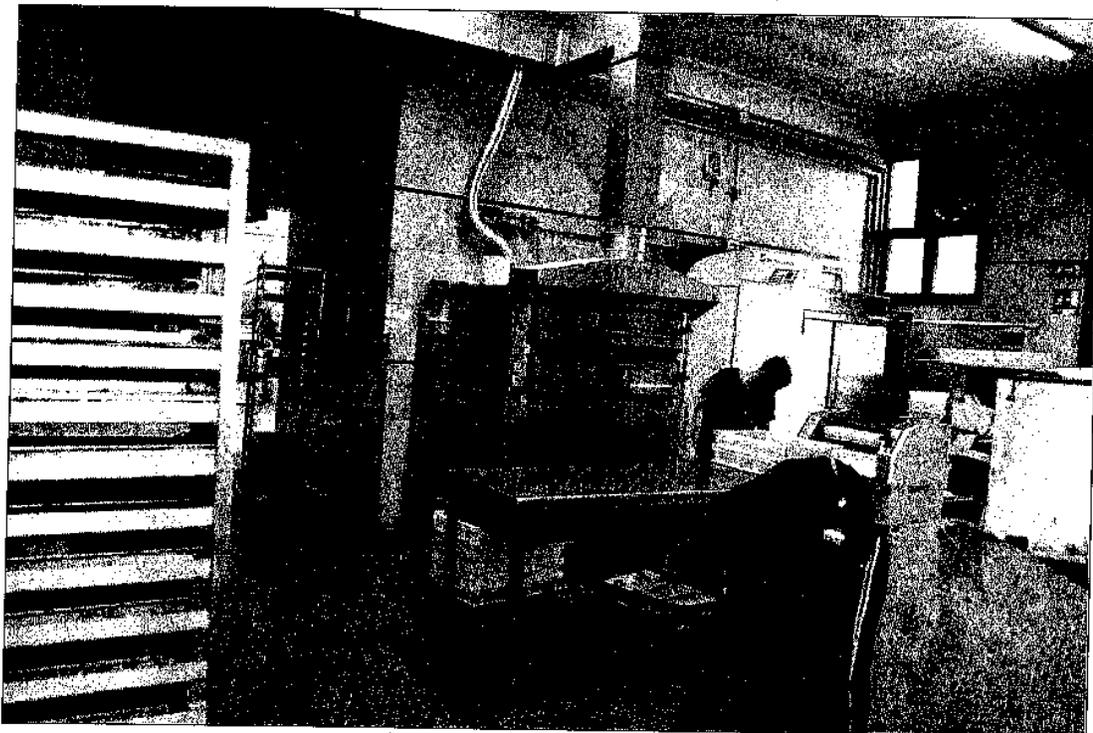


Foto n. 8



Foto n.9

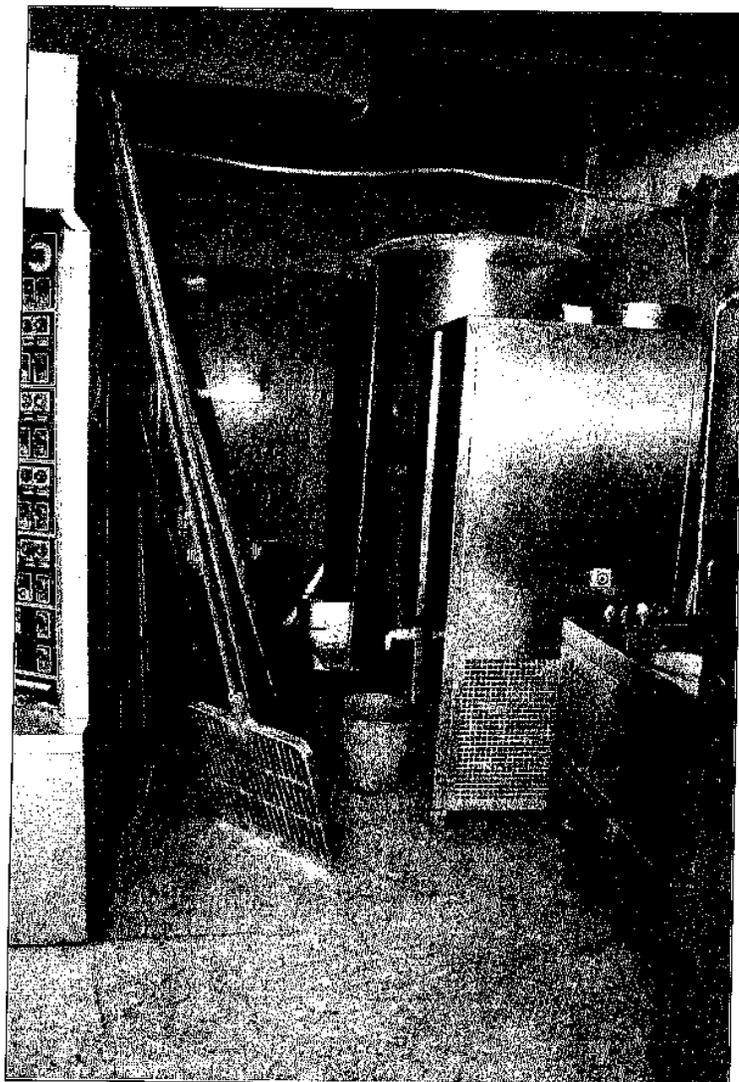
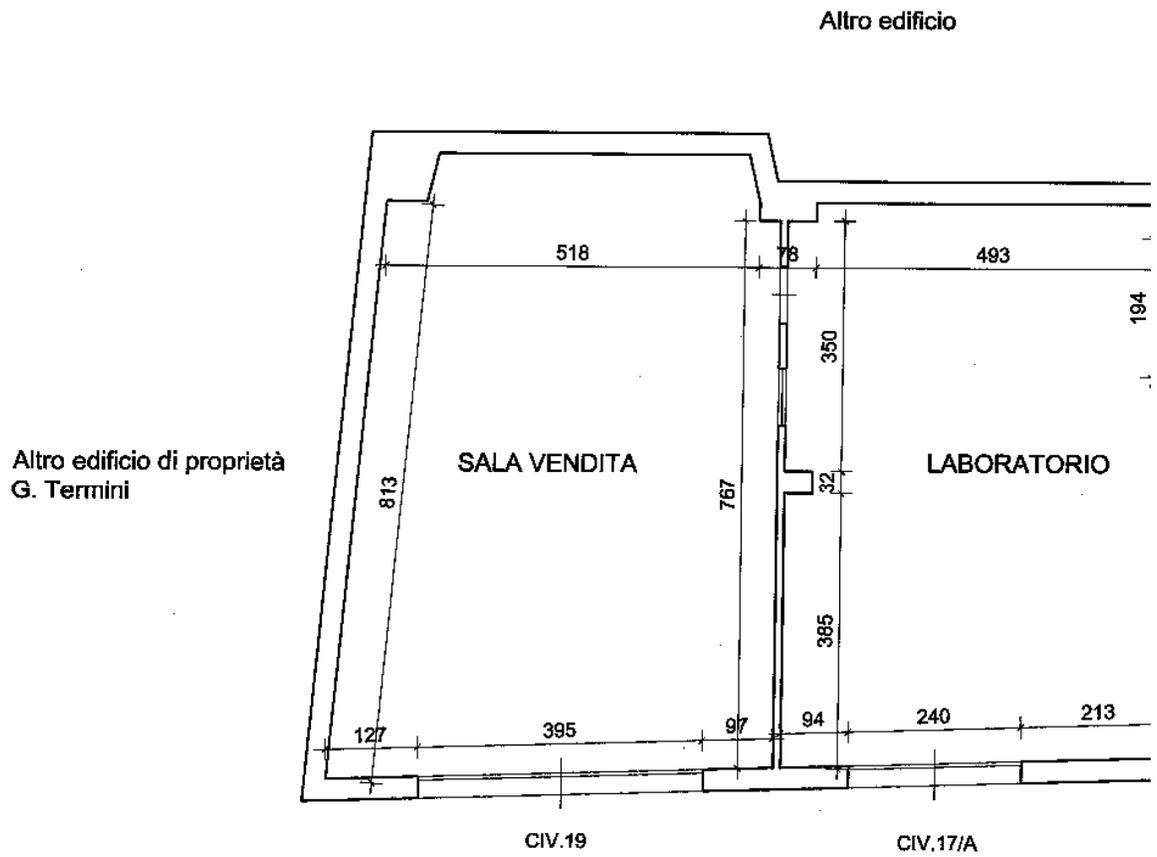


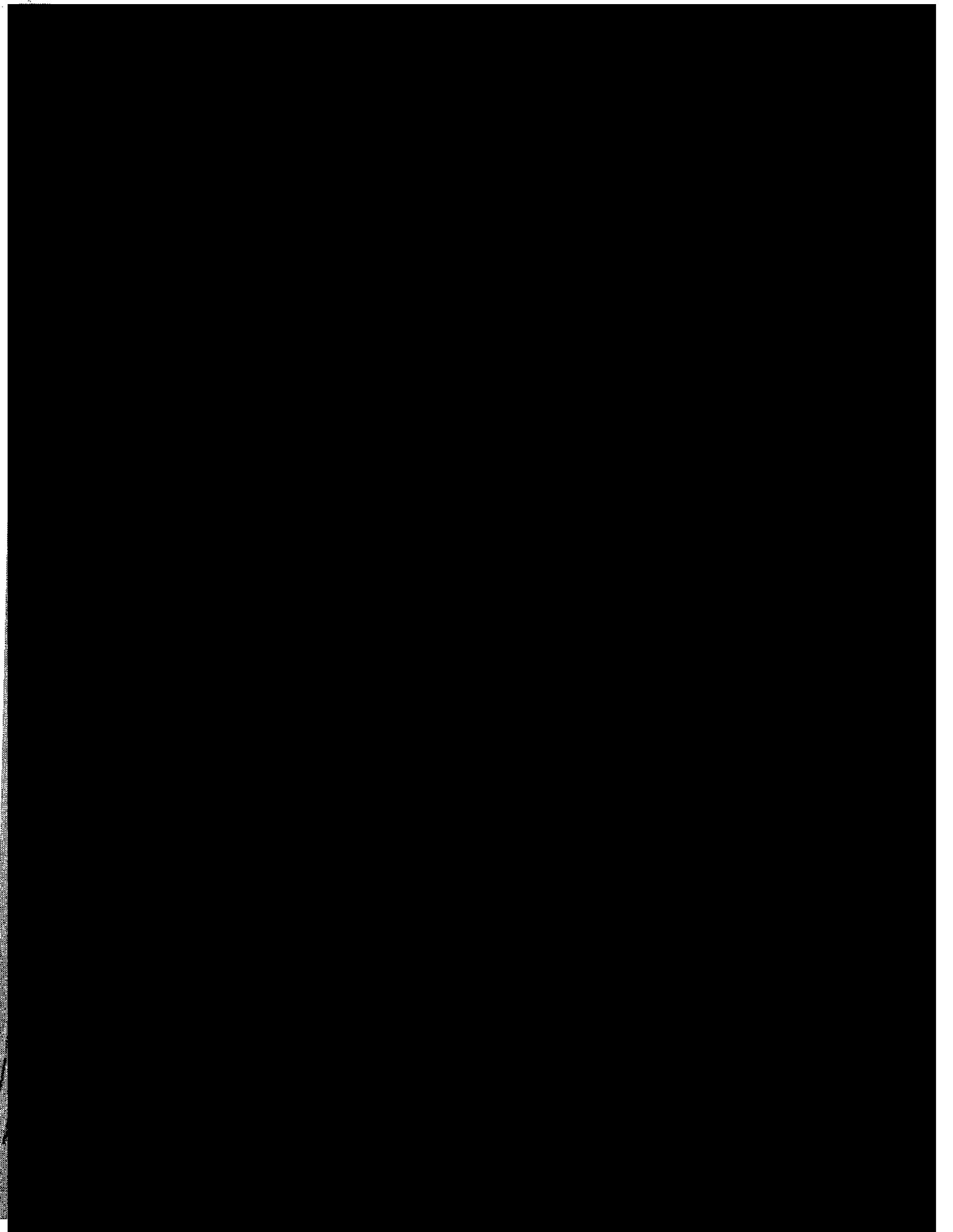
Foto n.10

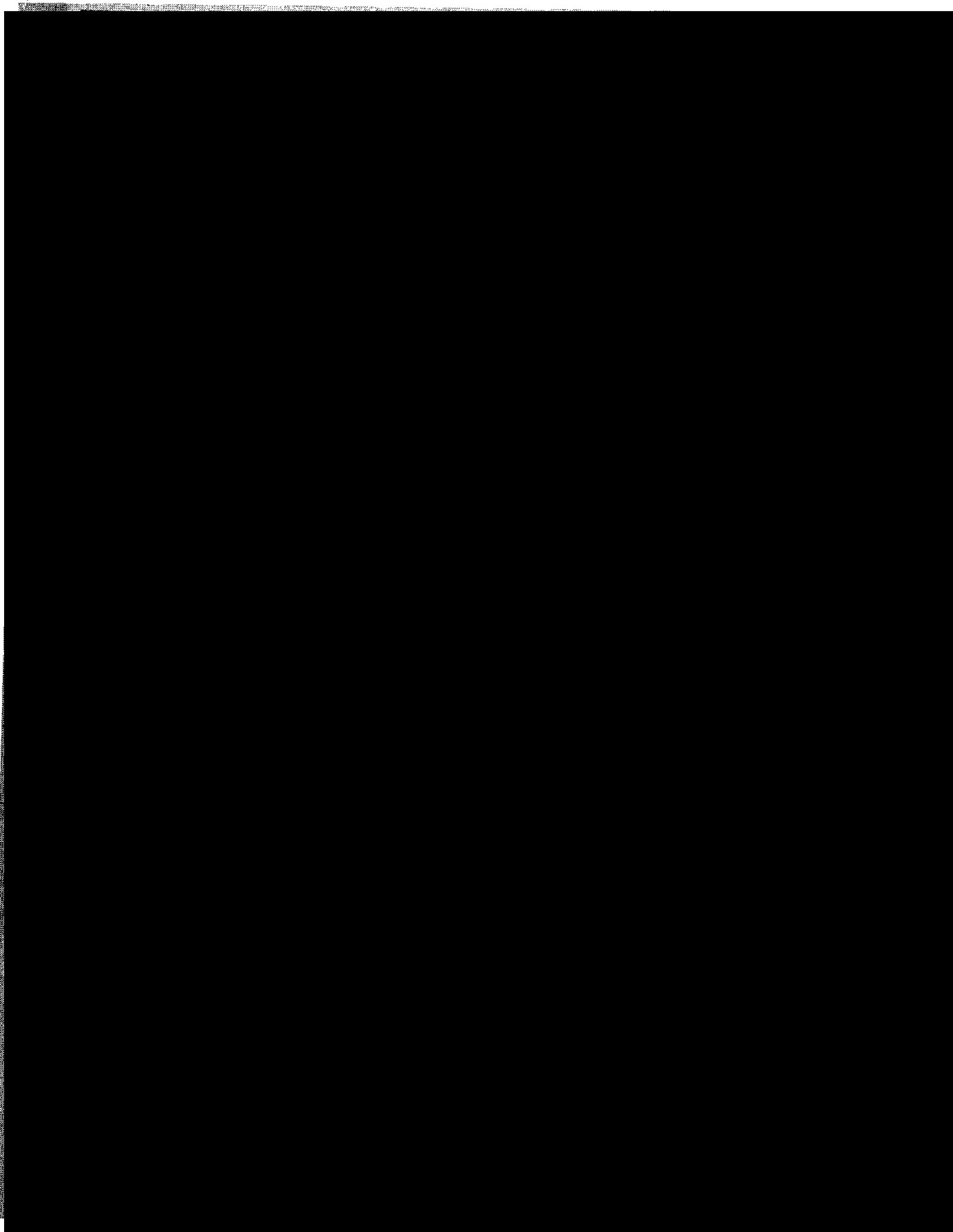
ALLEGATO 1

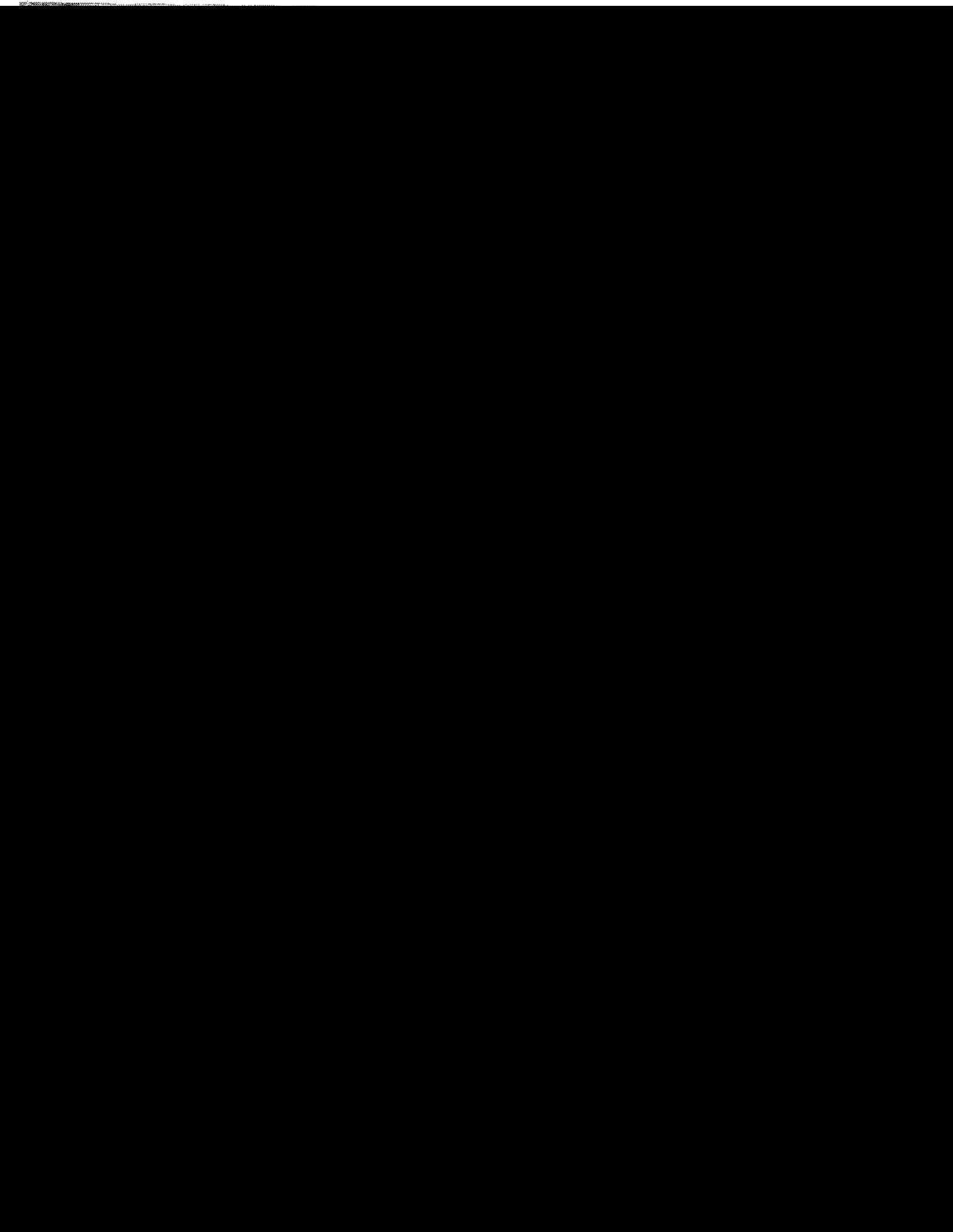
PLANIMETRIA LOCALE SITO A PALERMO IN VIA SANTICELLI NN.15-15/A-17/A-19

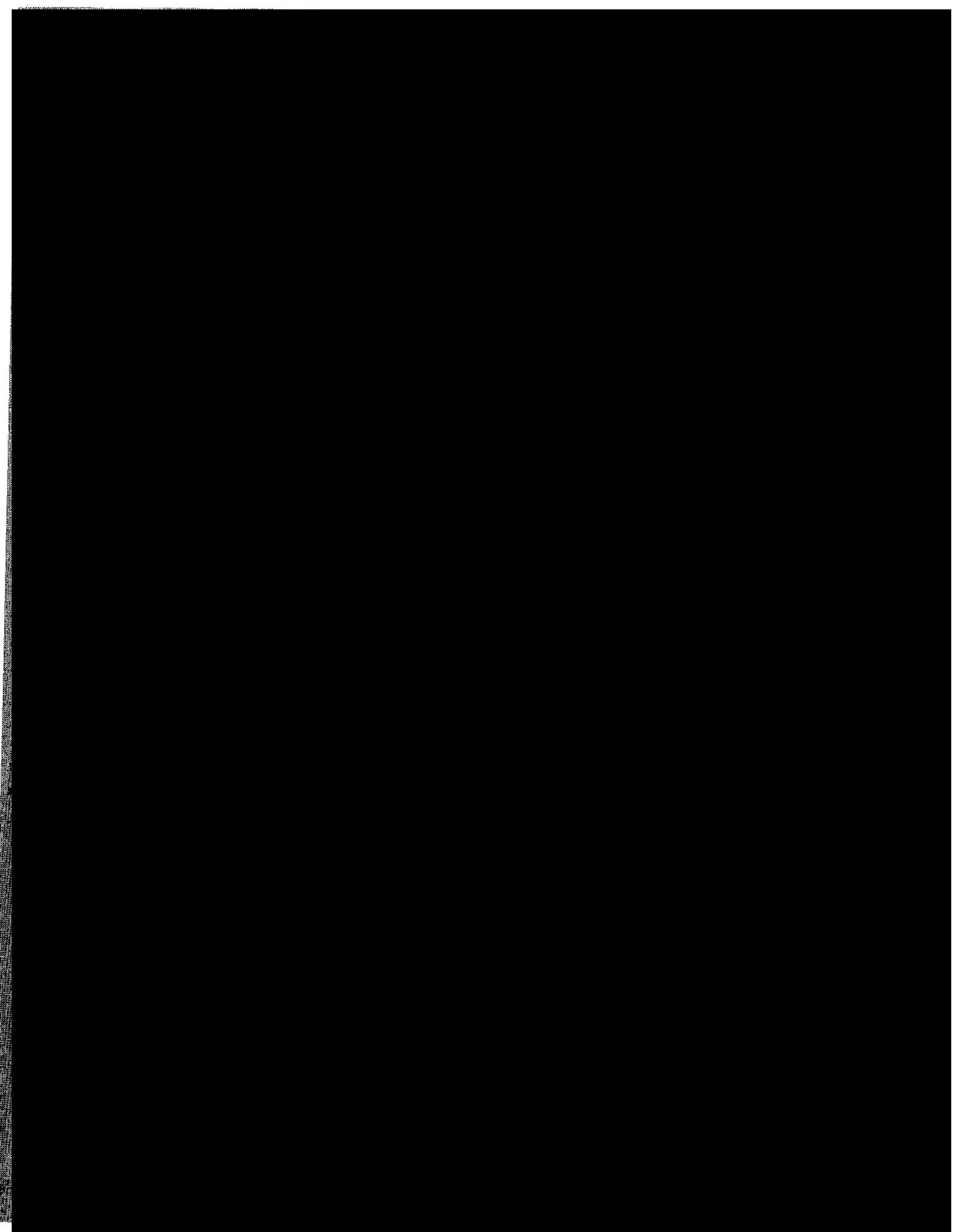


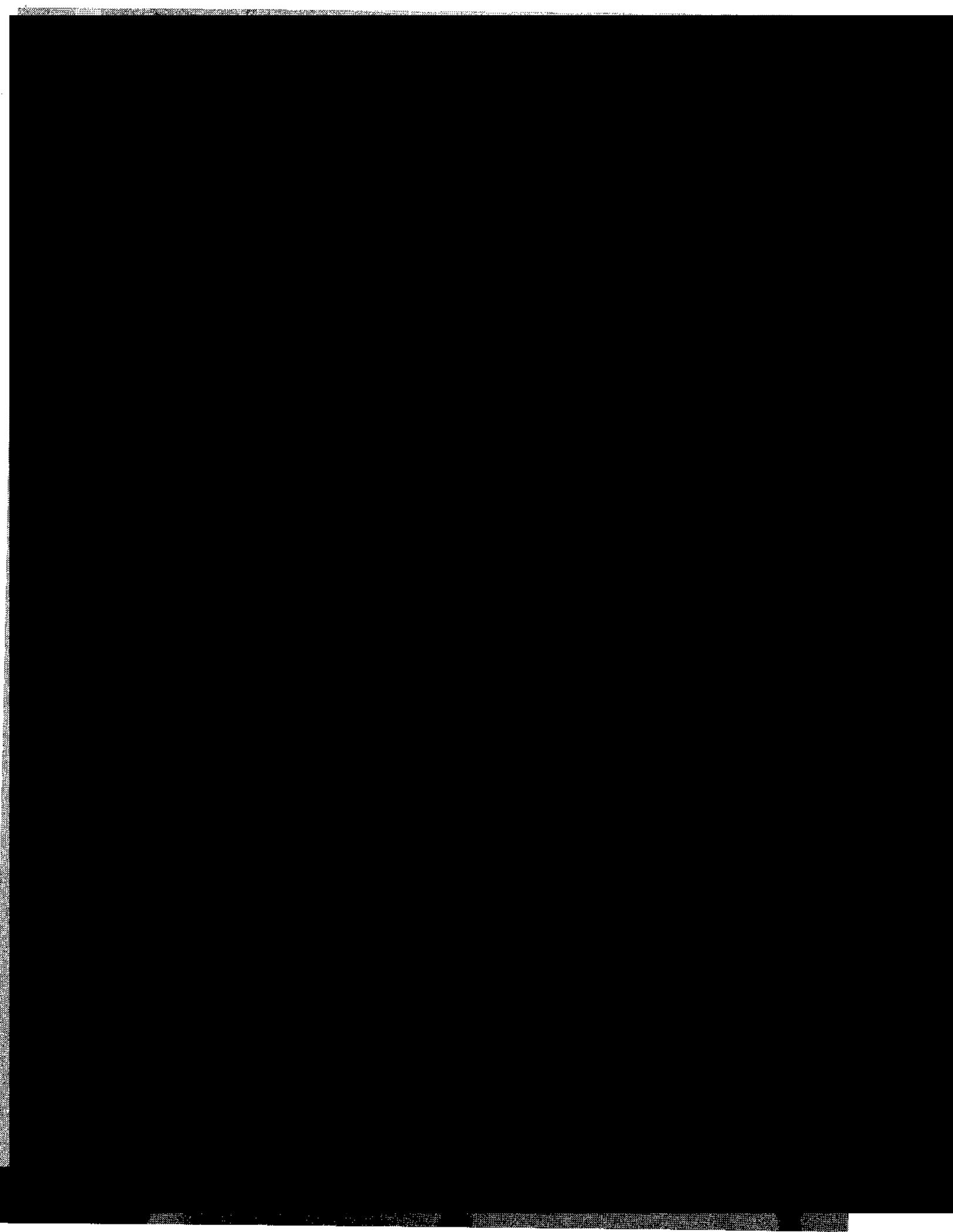
ALLEGATO 2

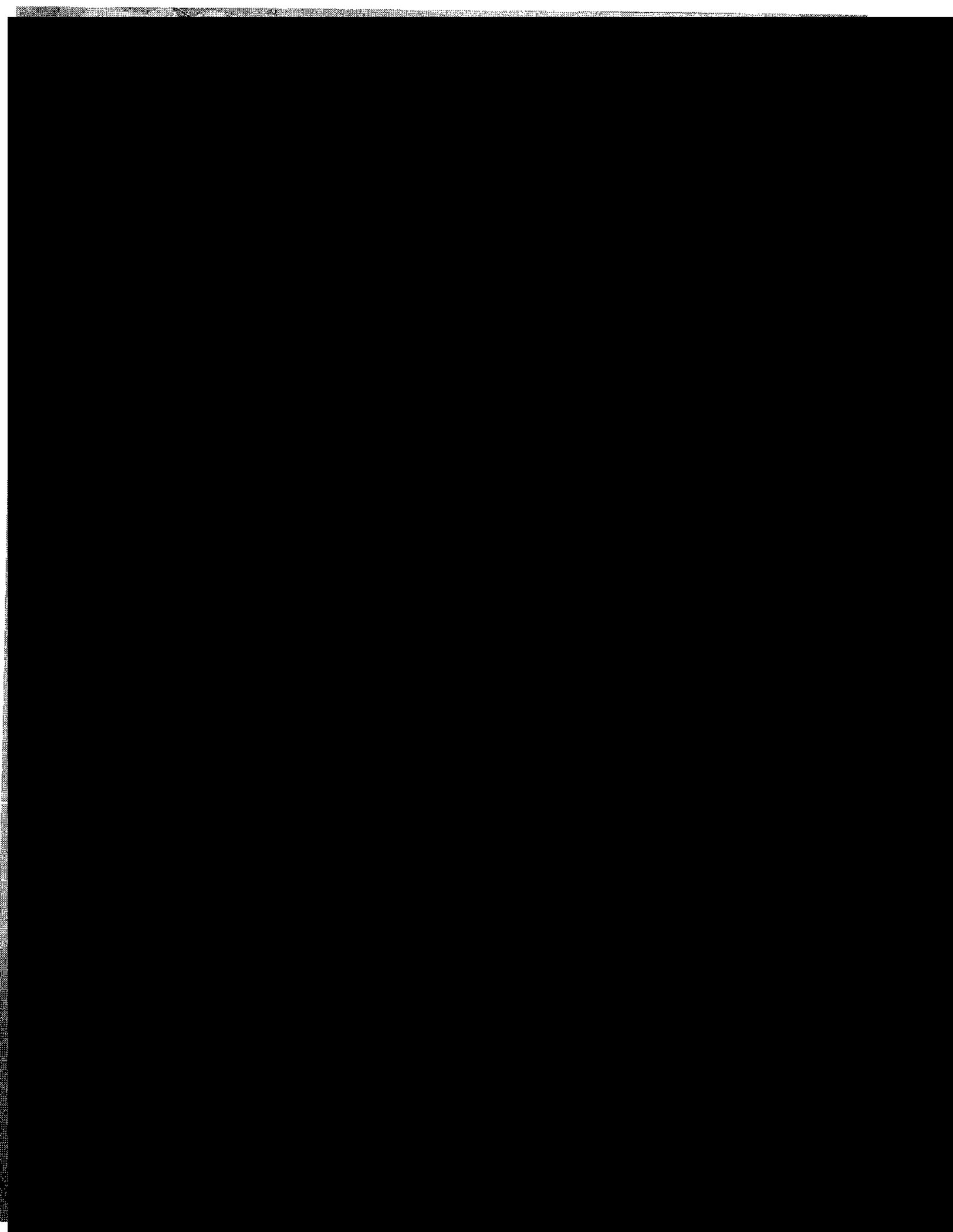


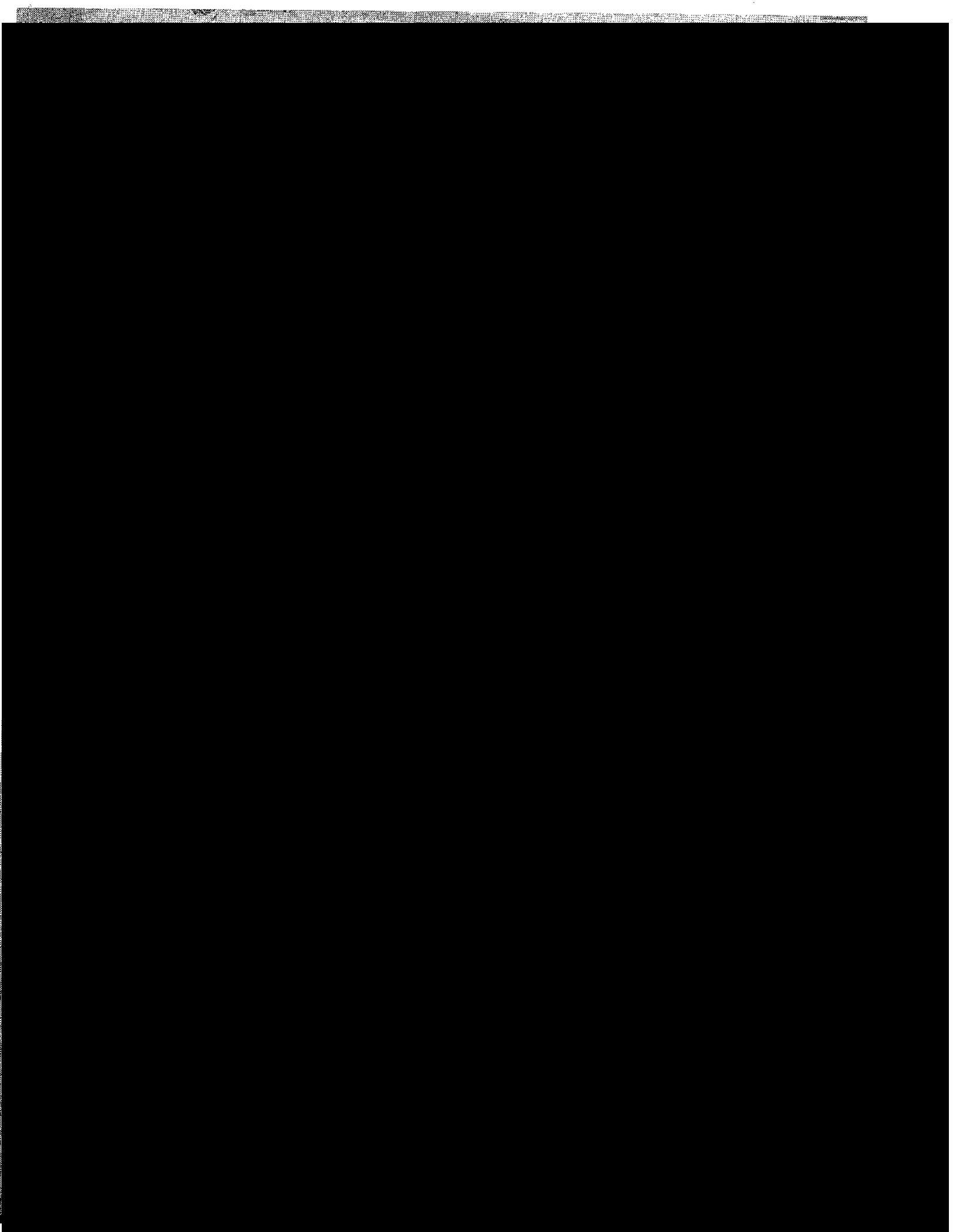


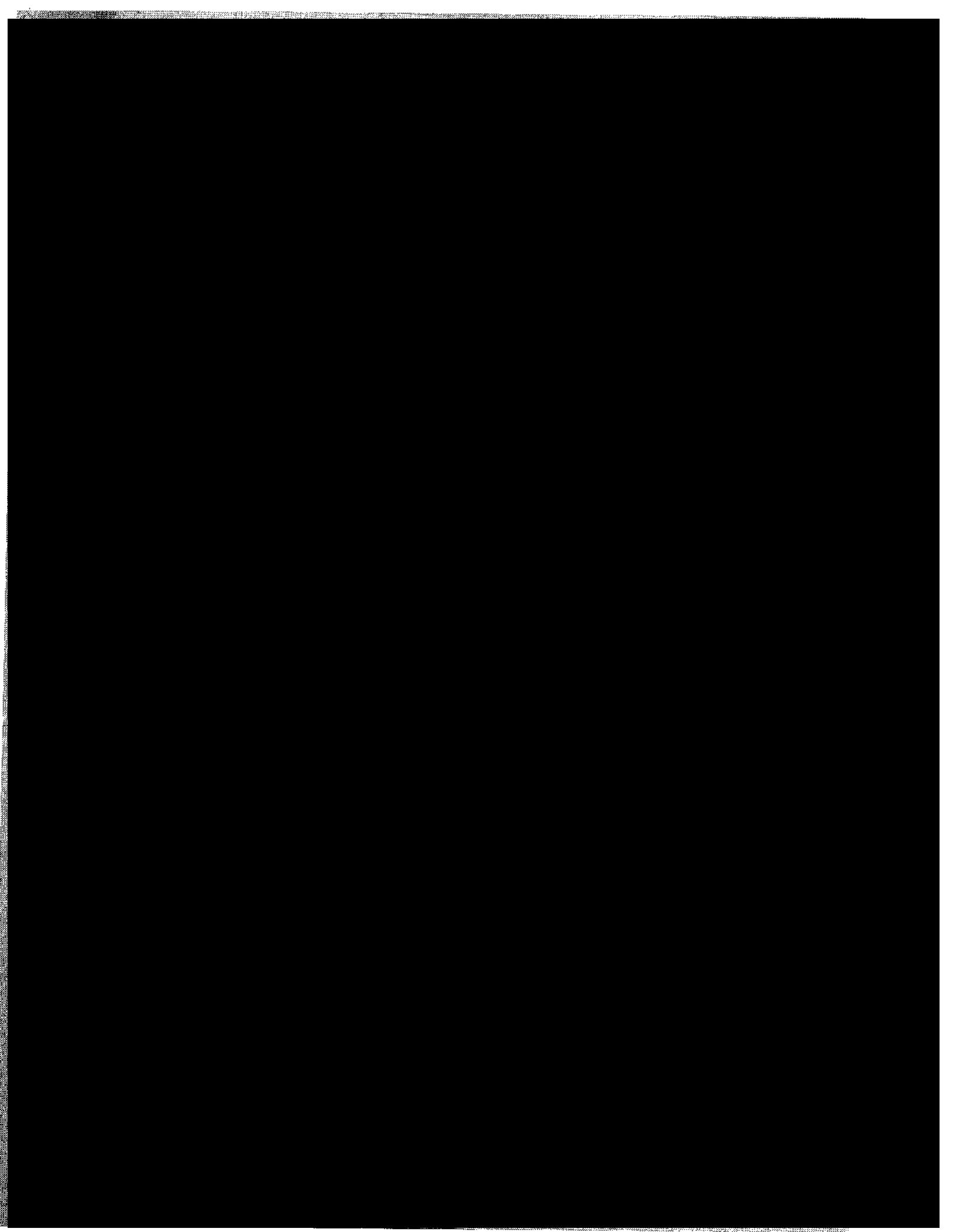


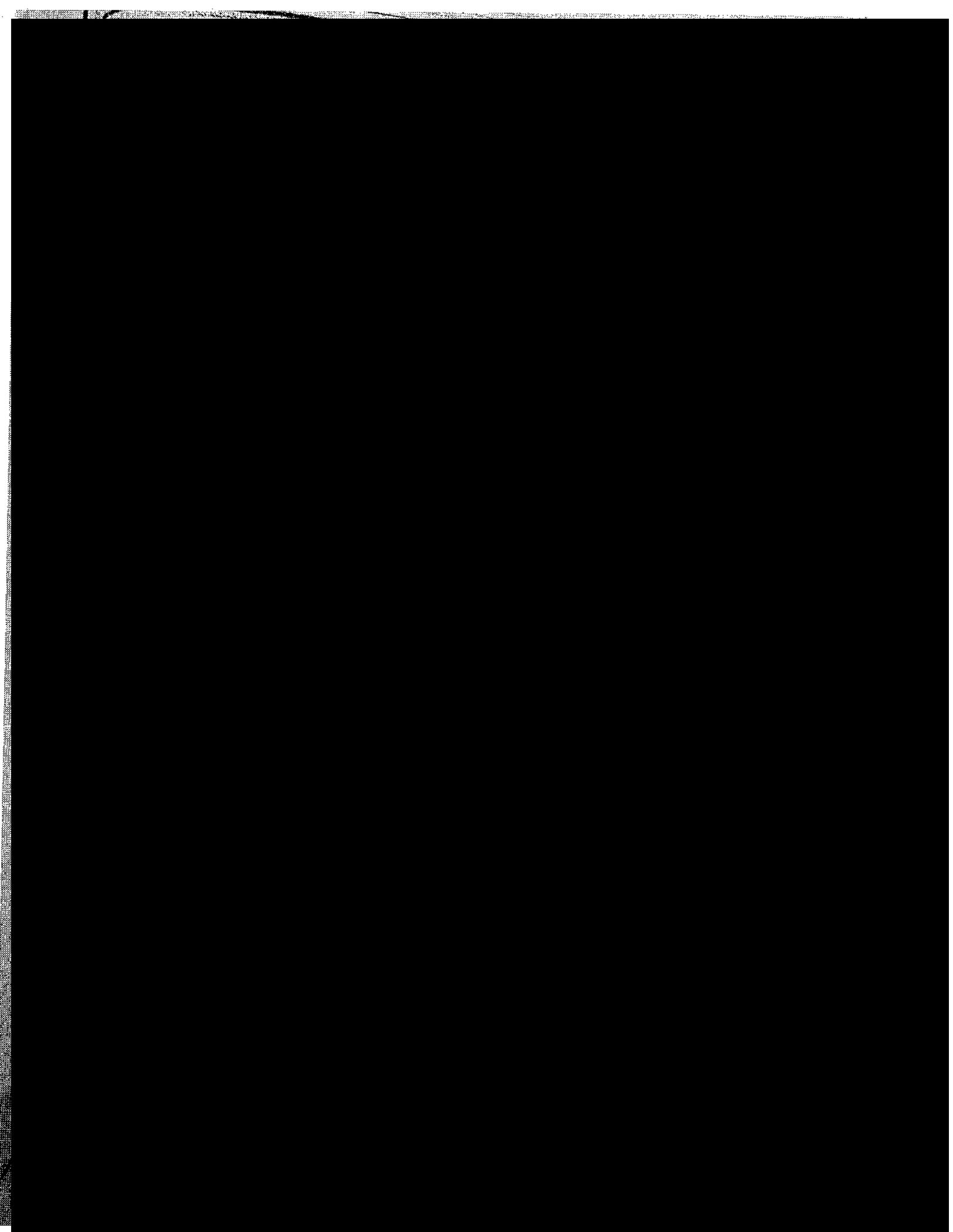




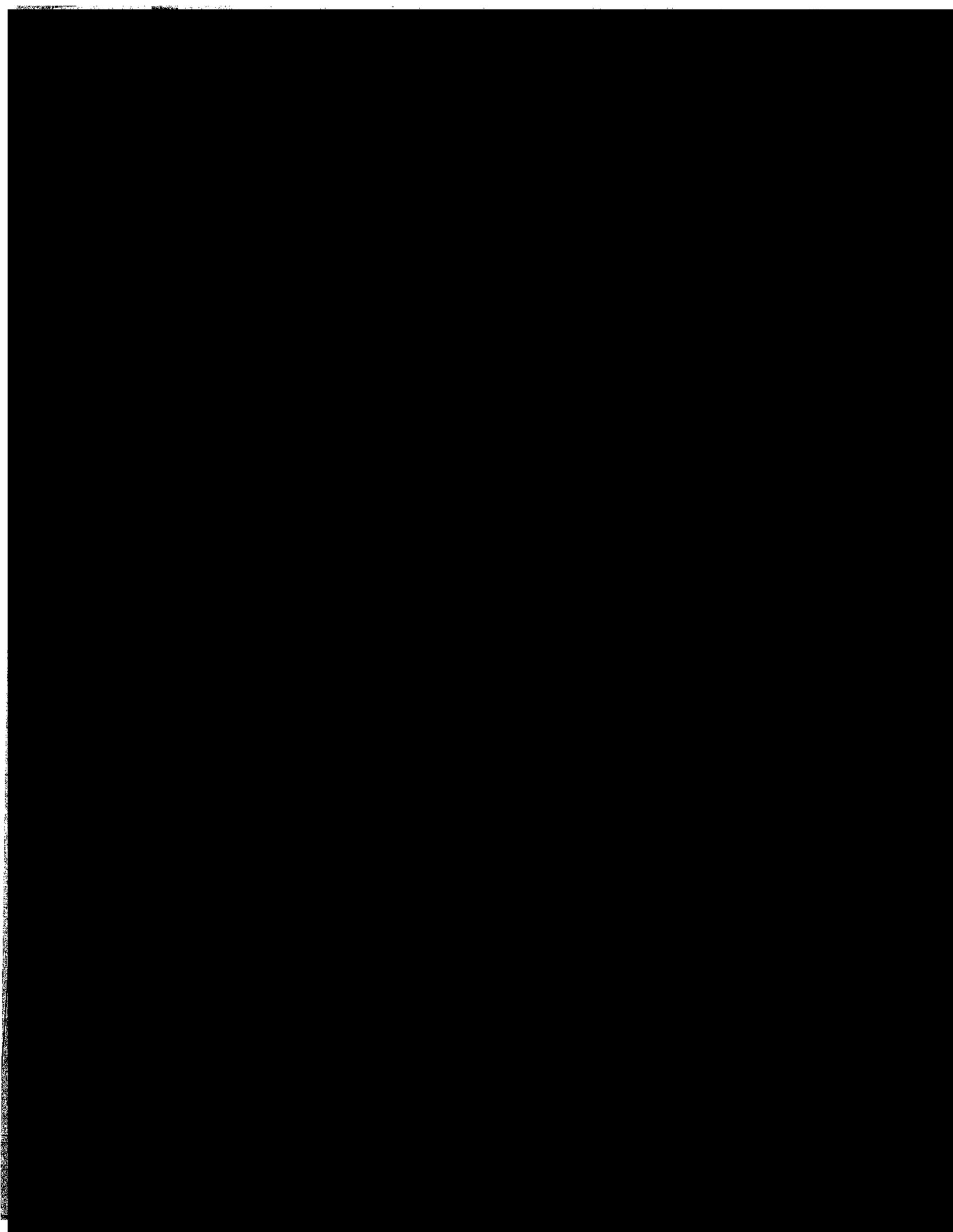


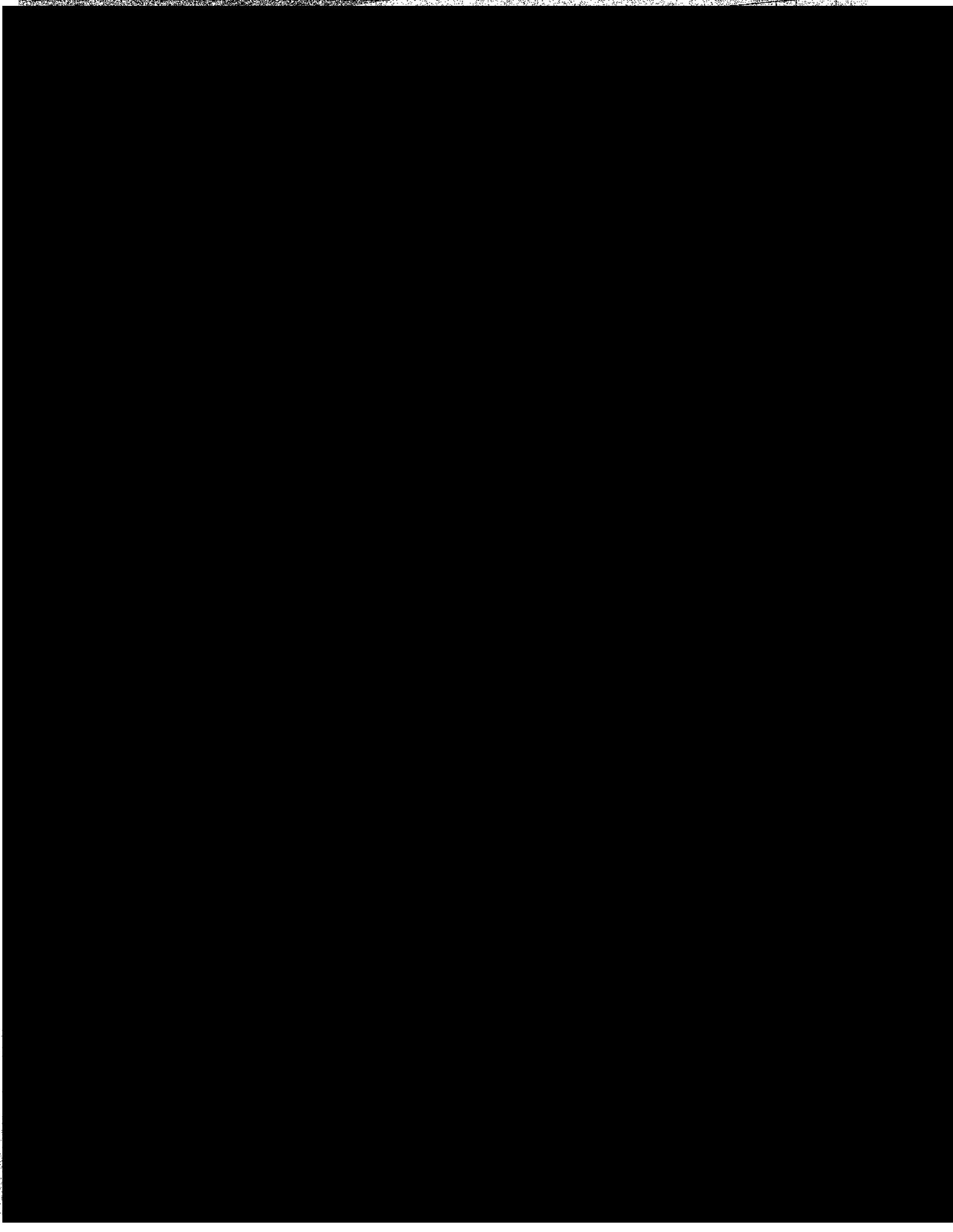




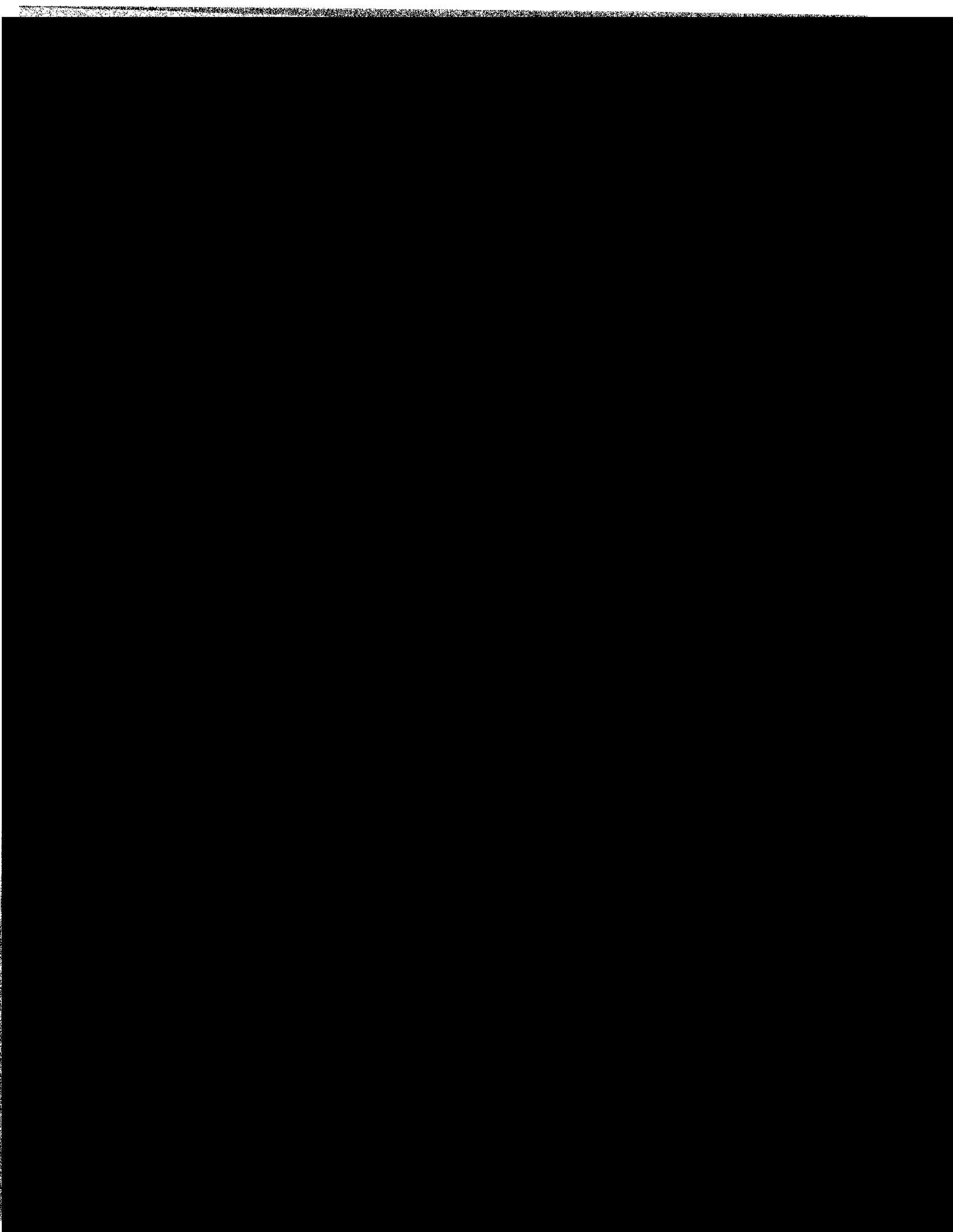


ALLEGATO 3

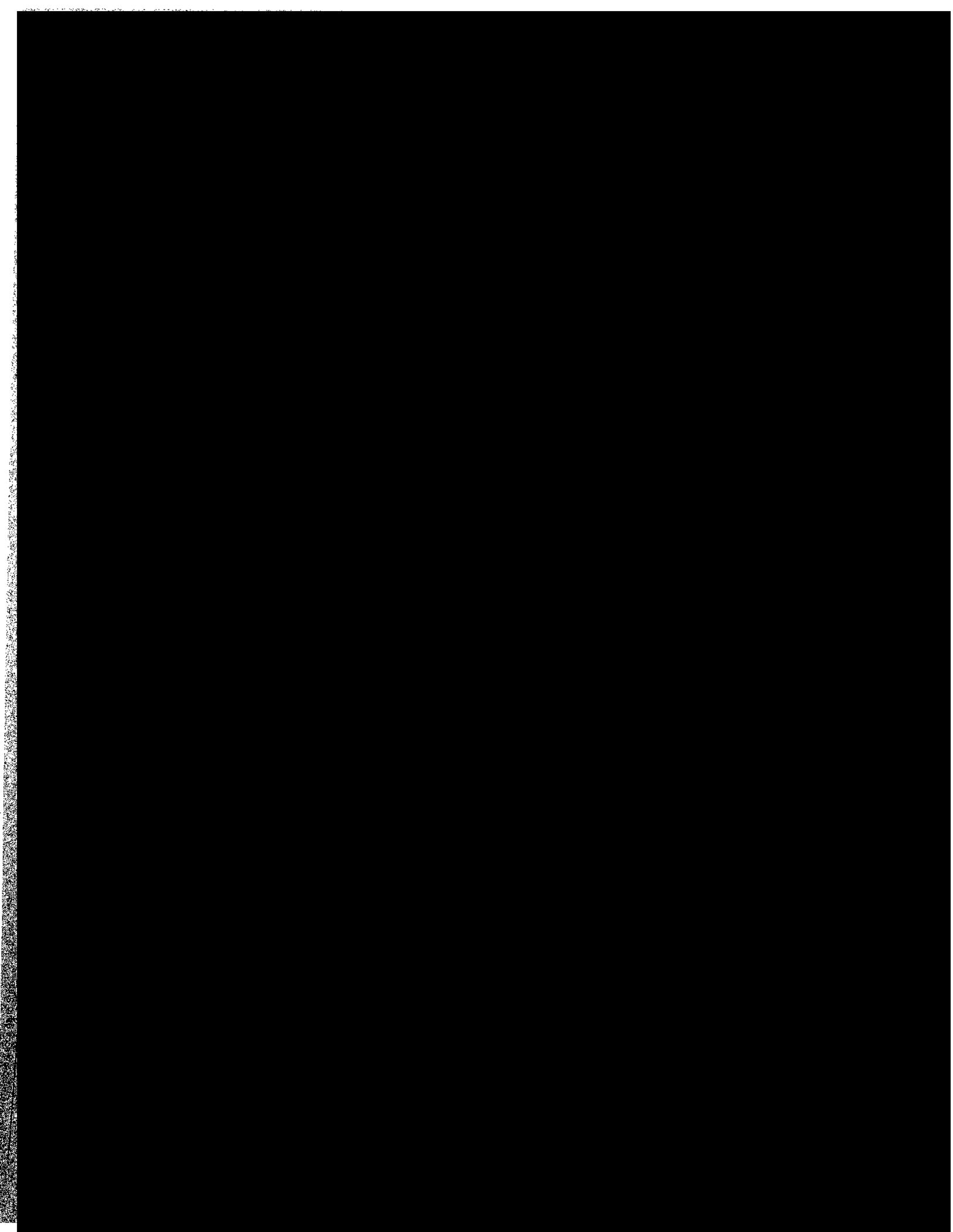


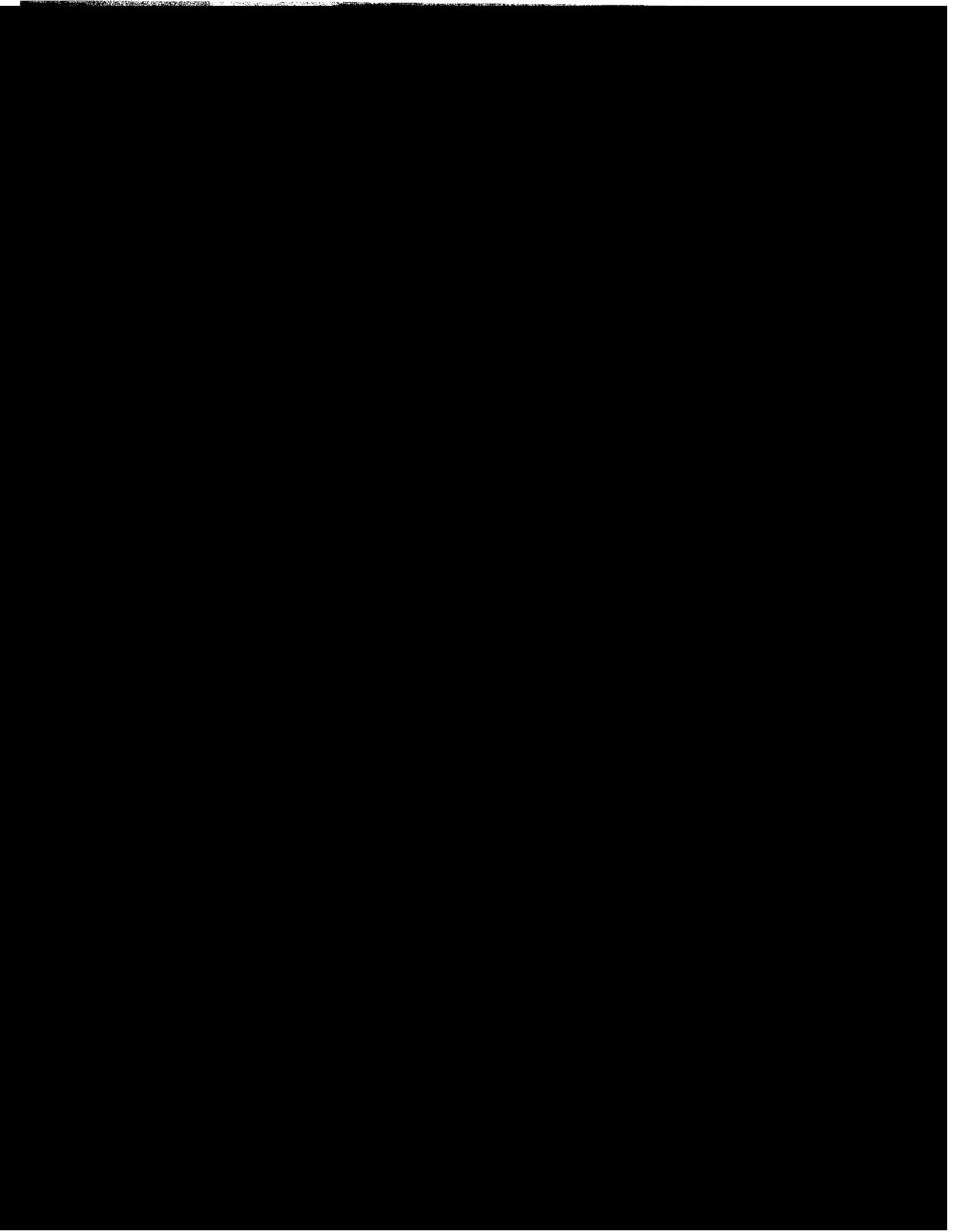


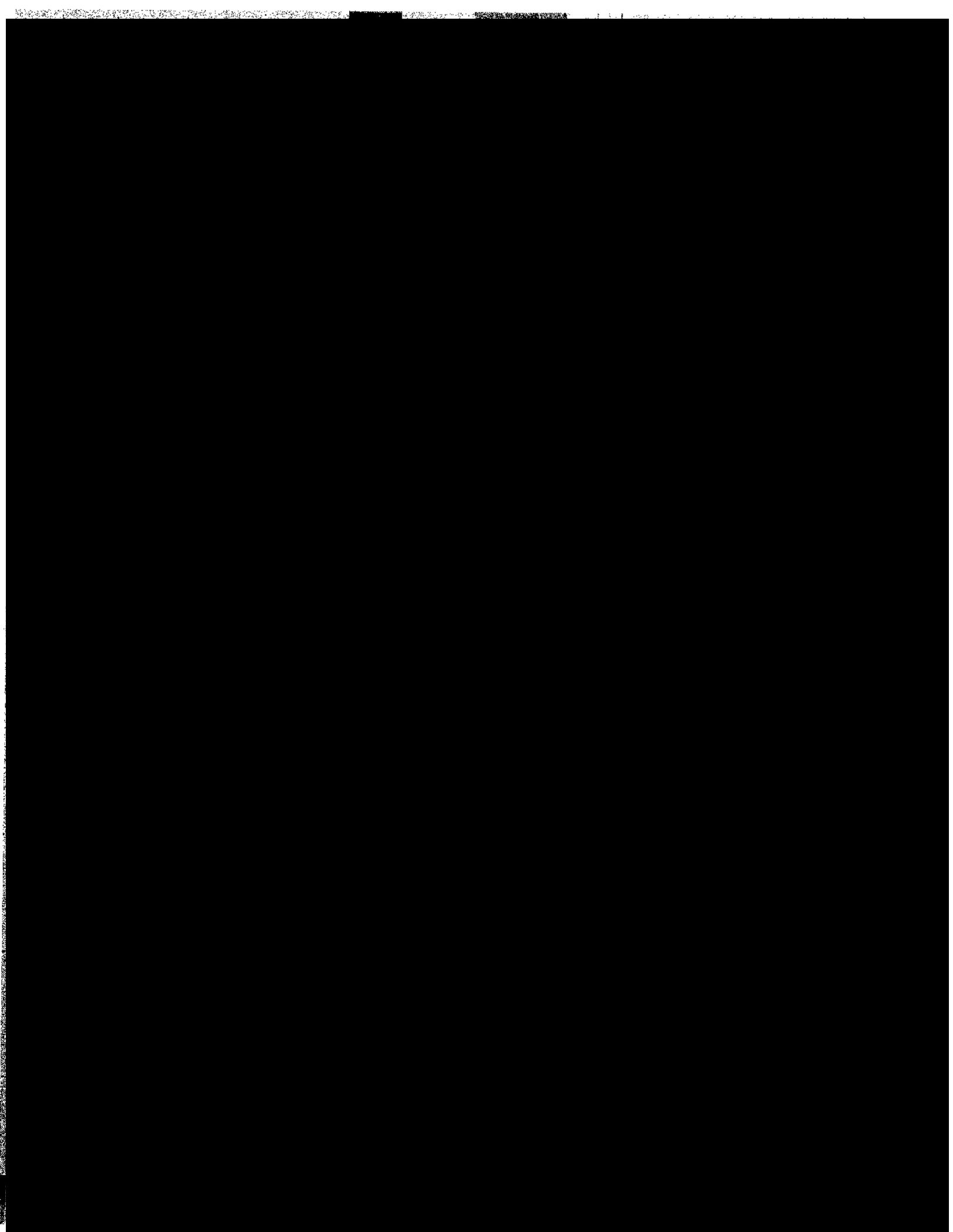






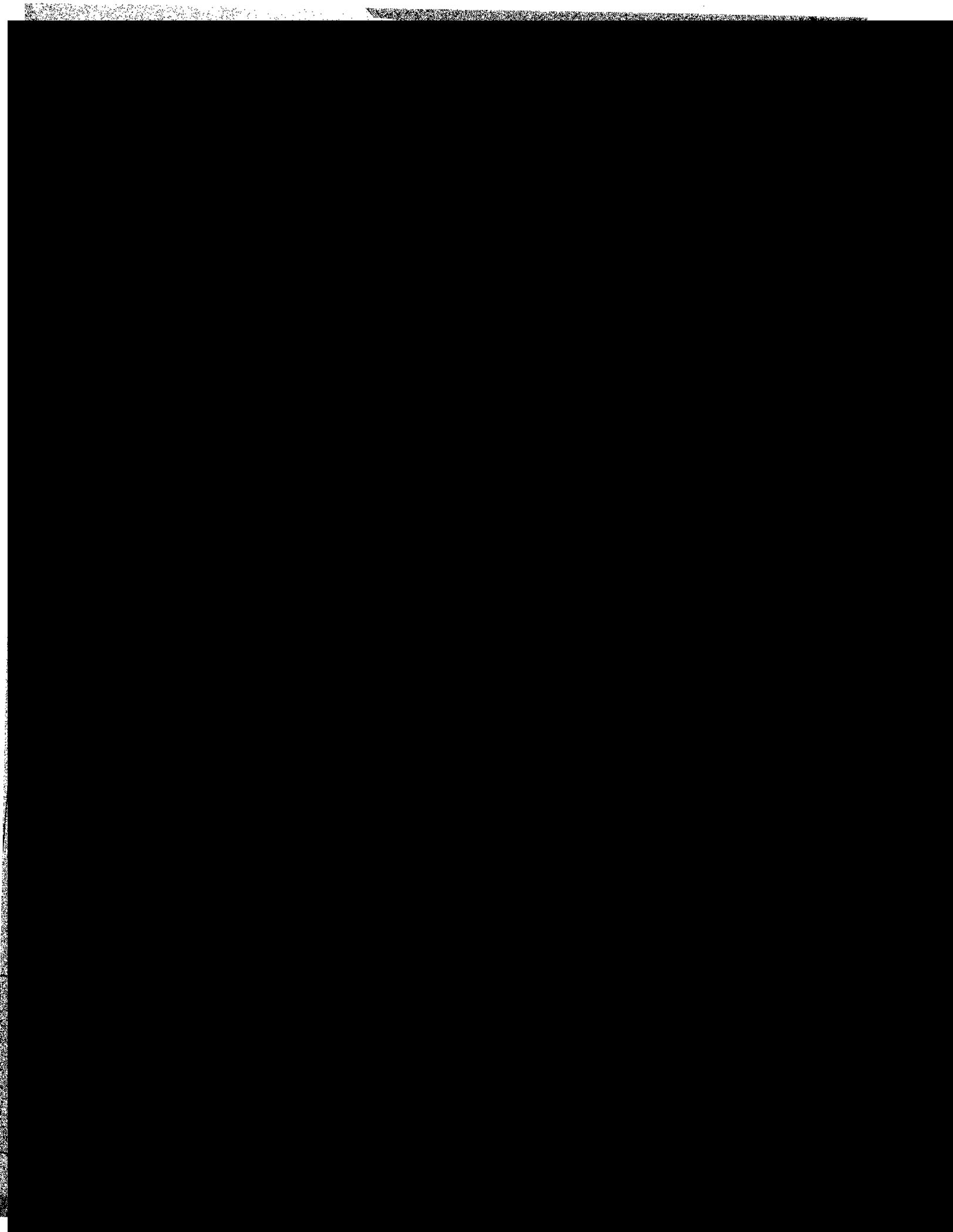






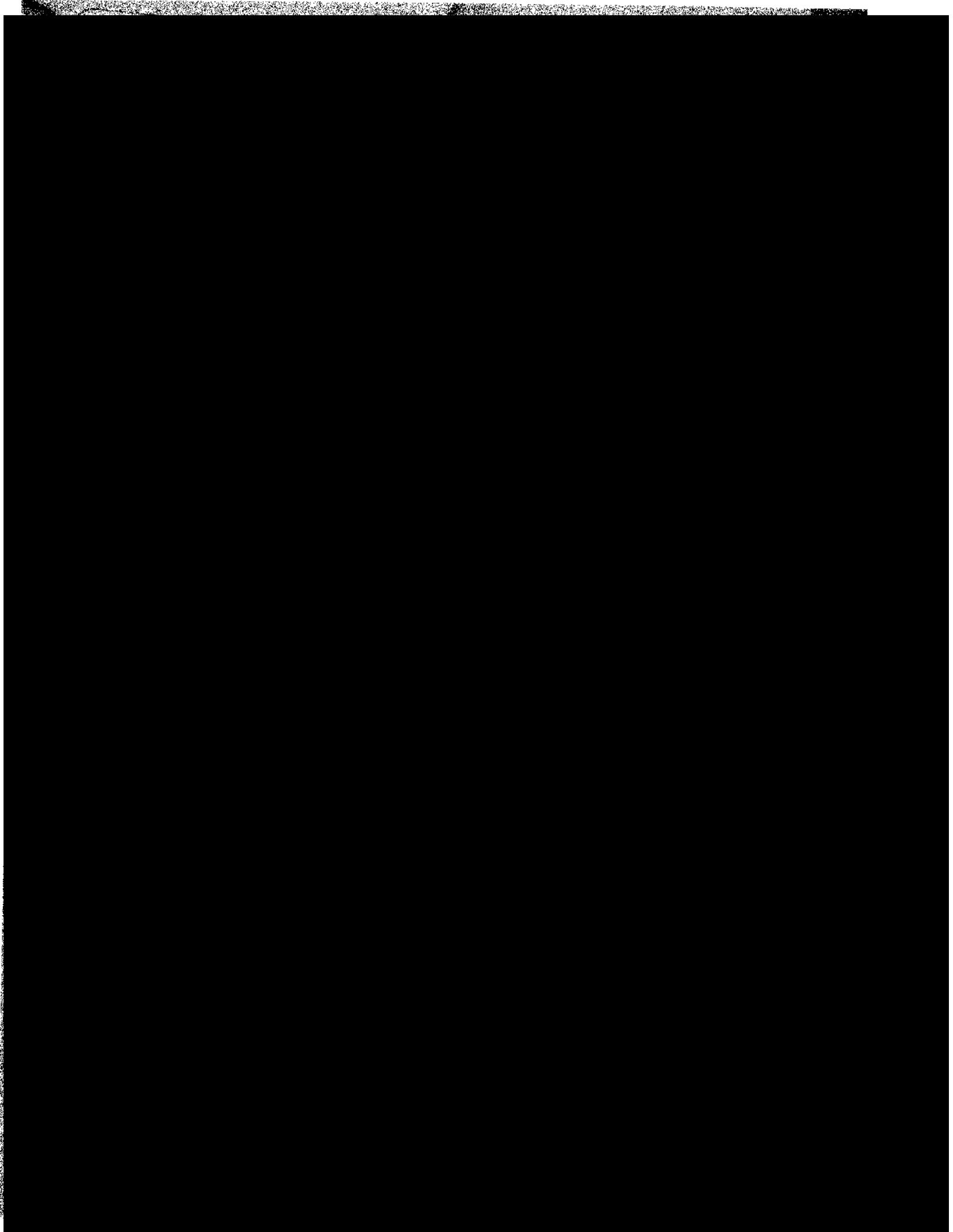




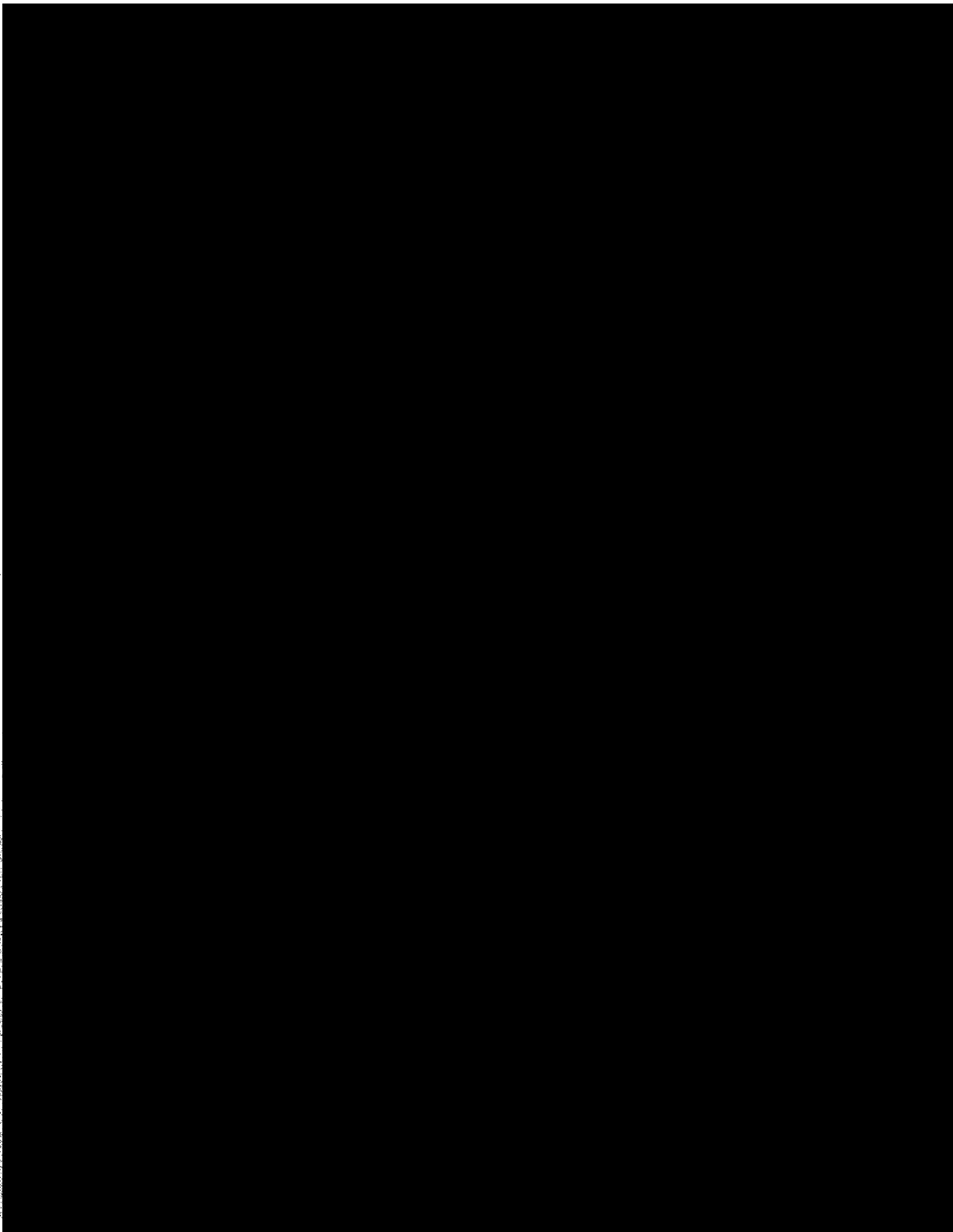




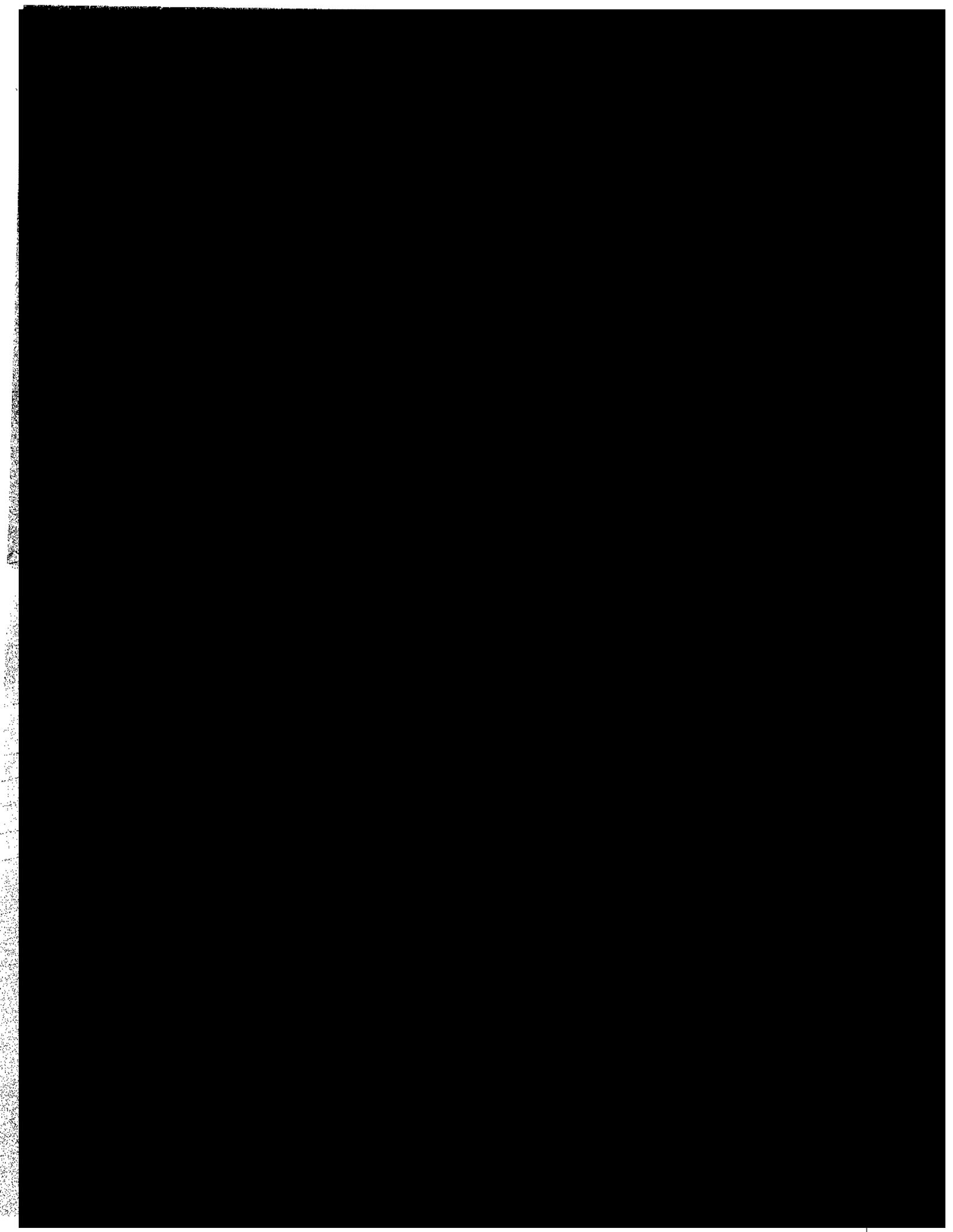


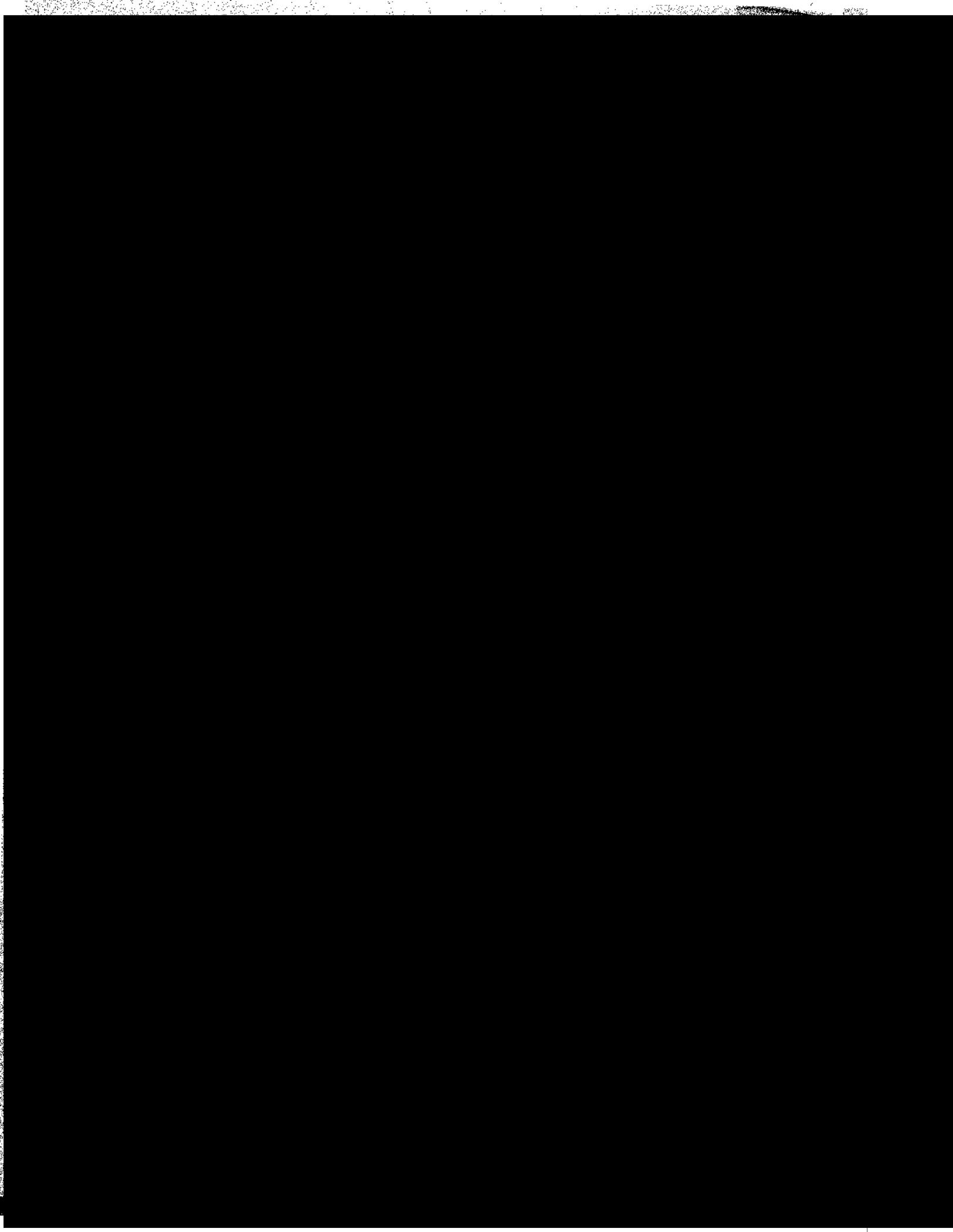


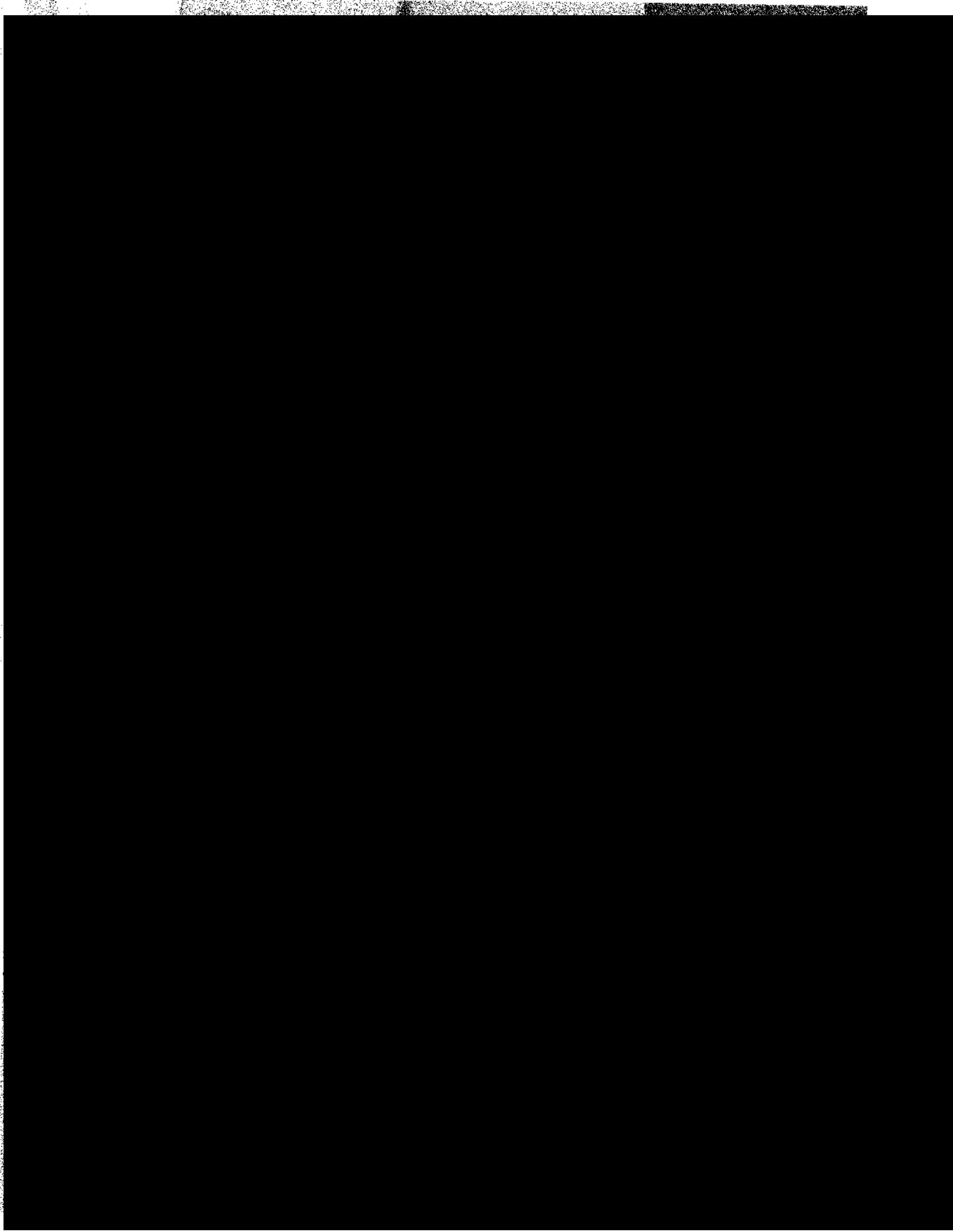


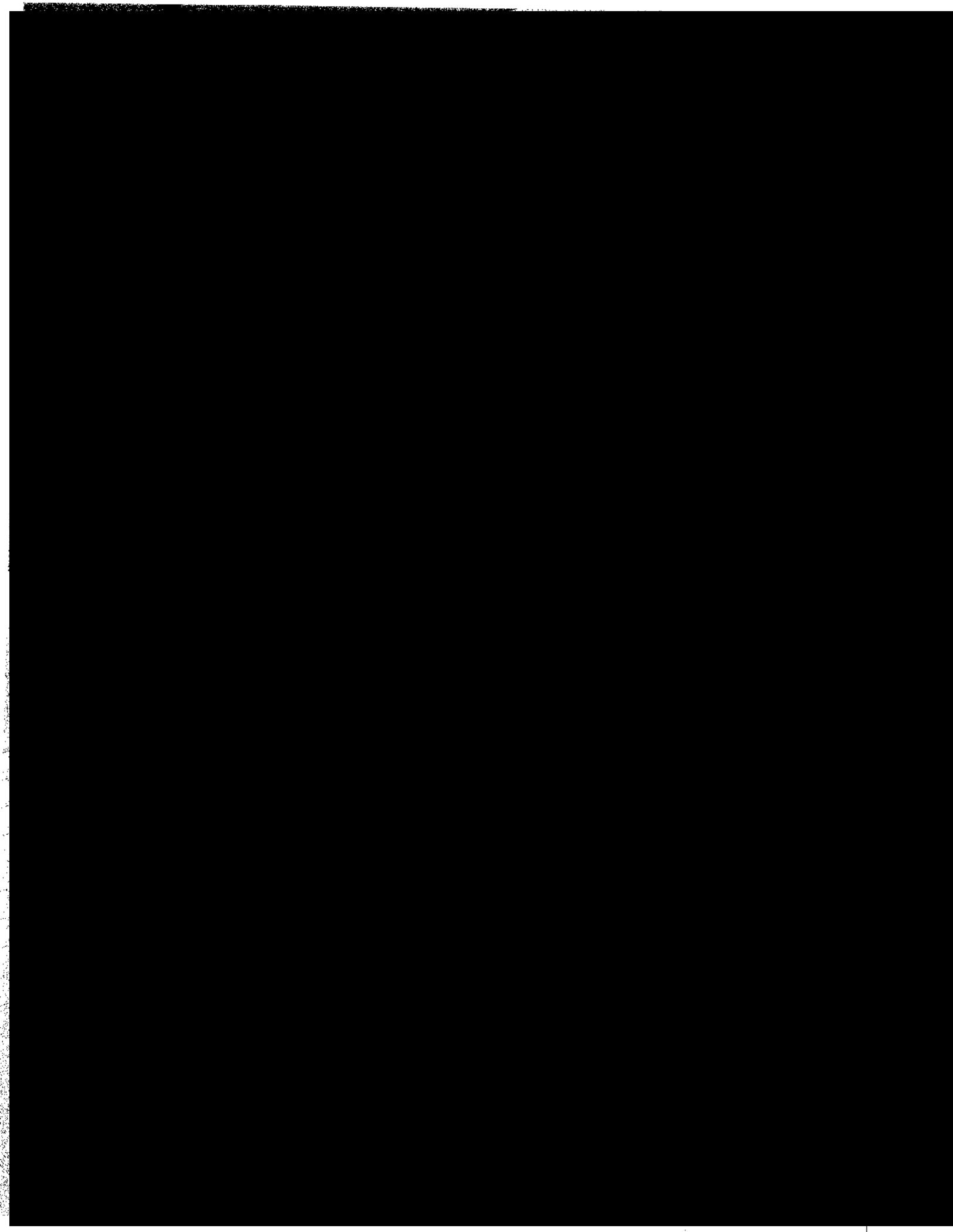


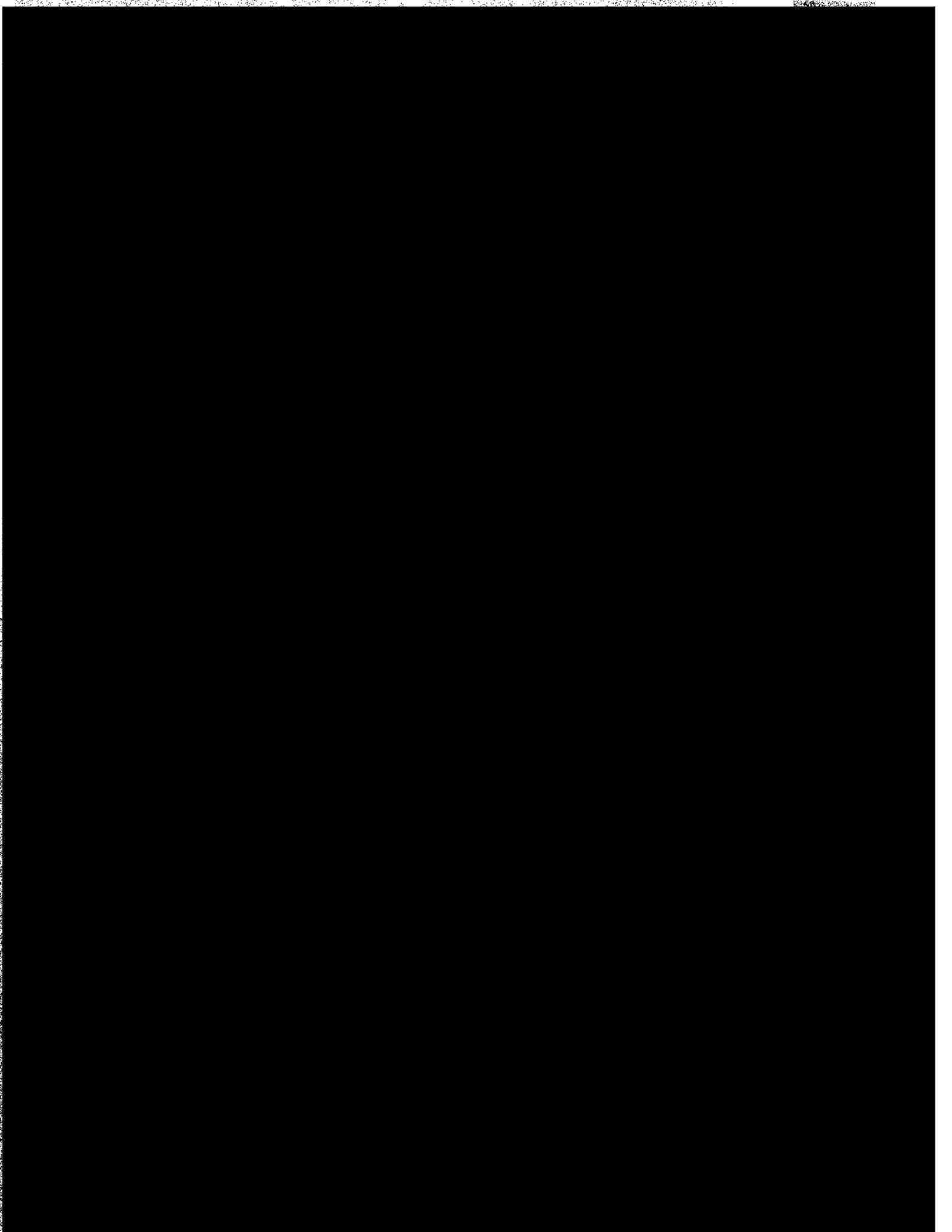


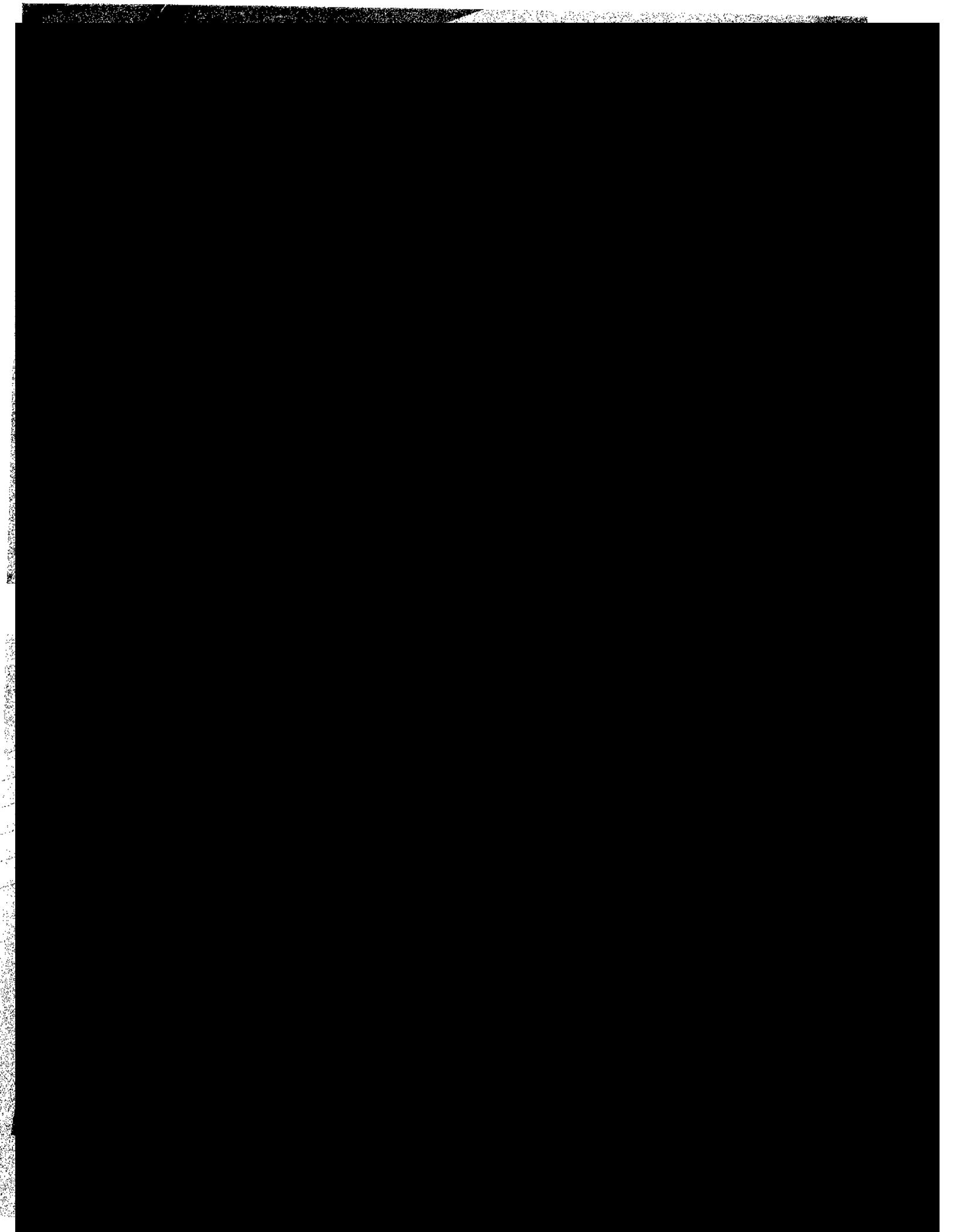


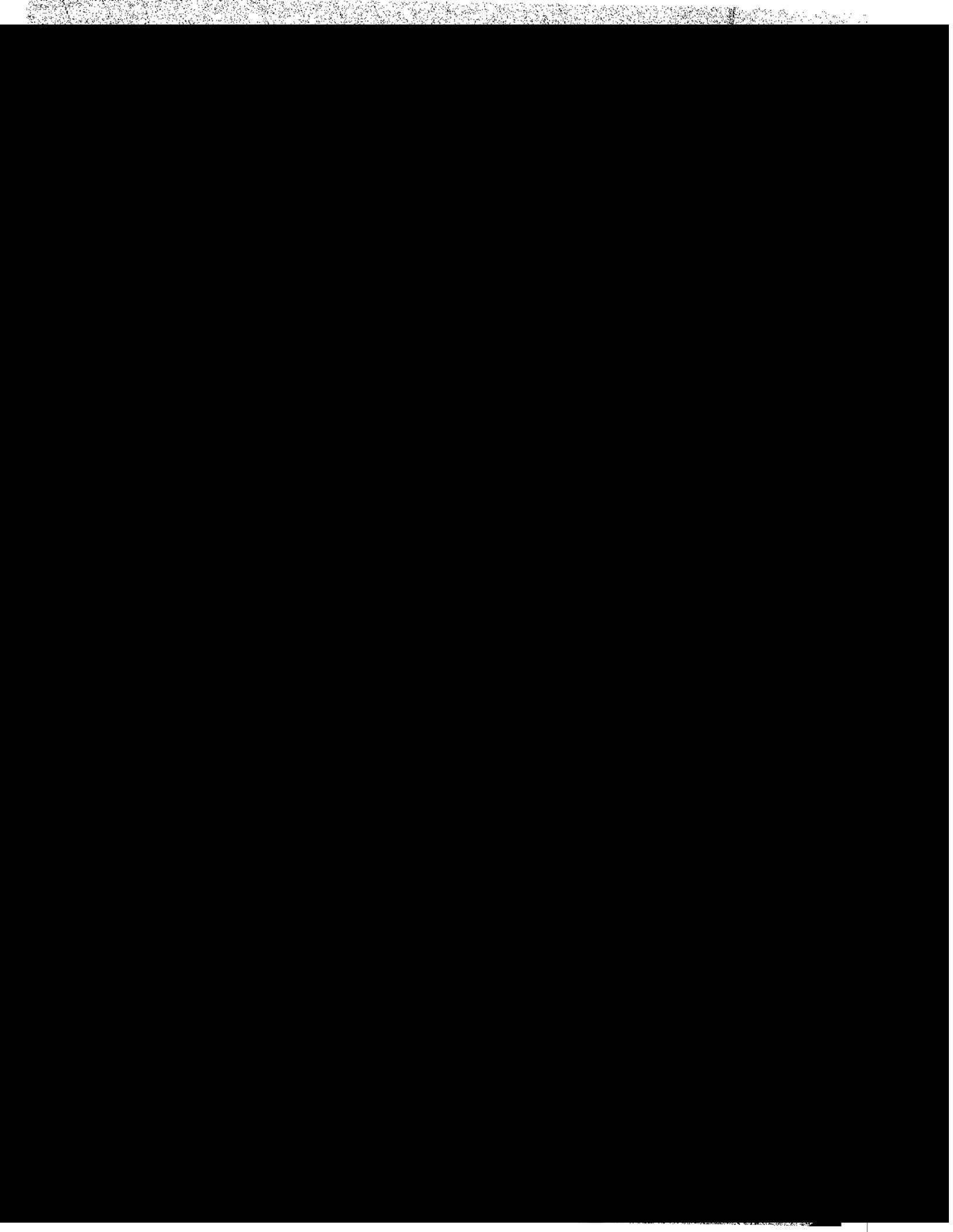




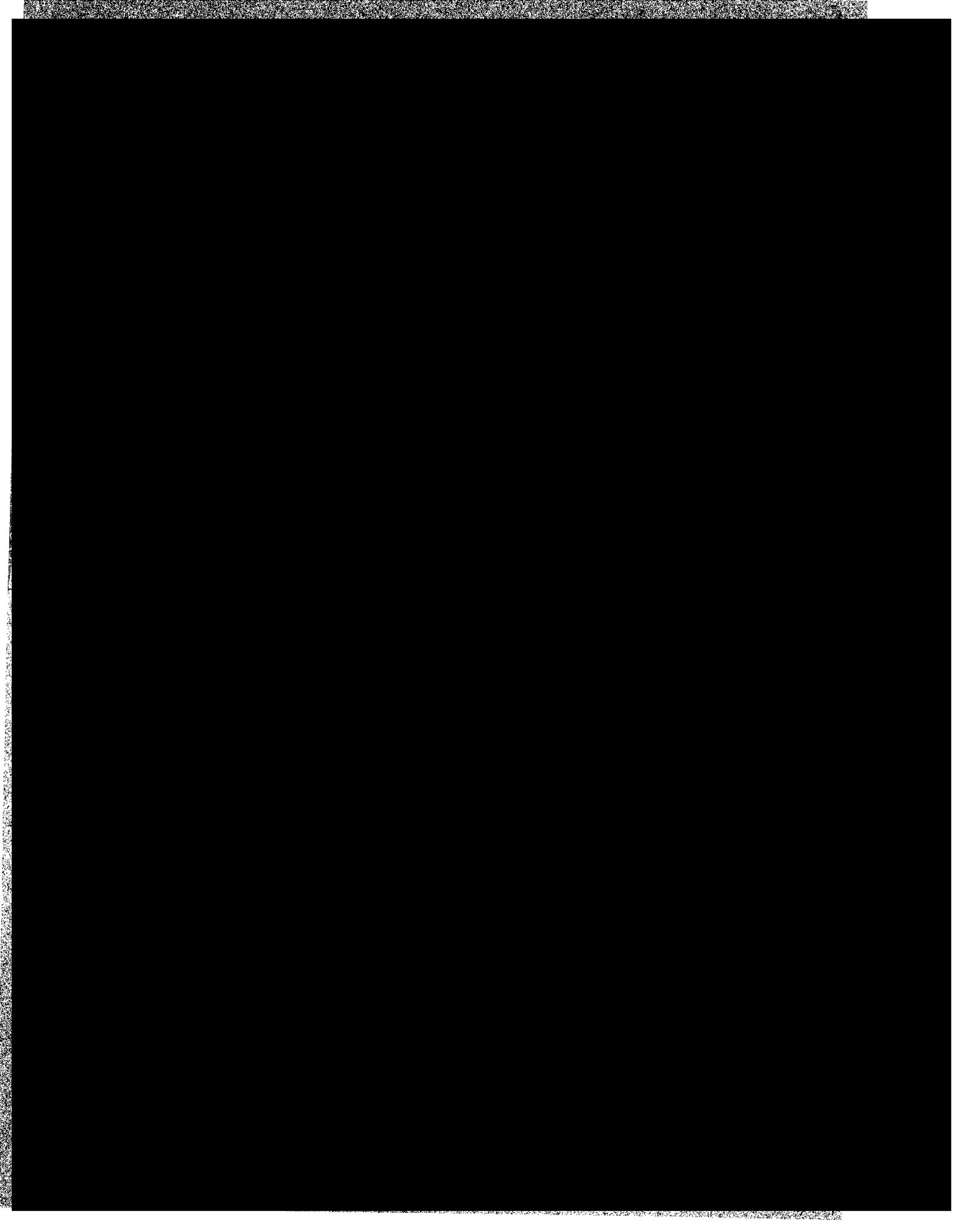


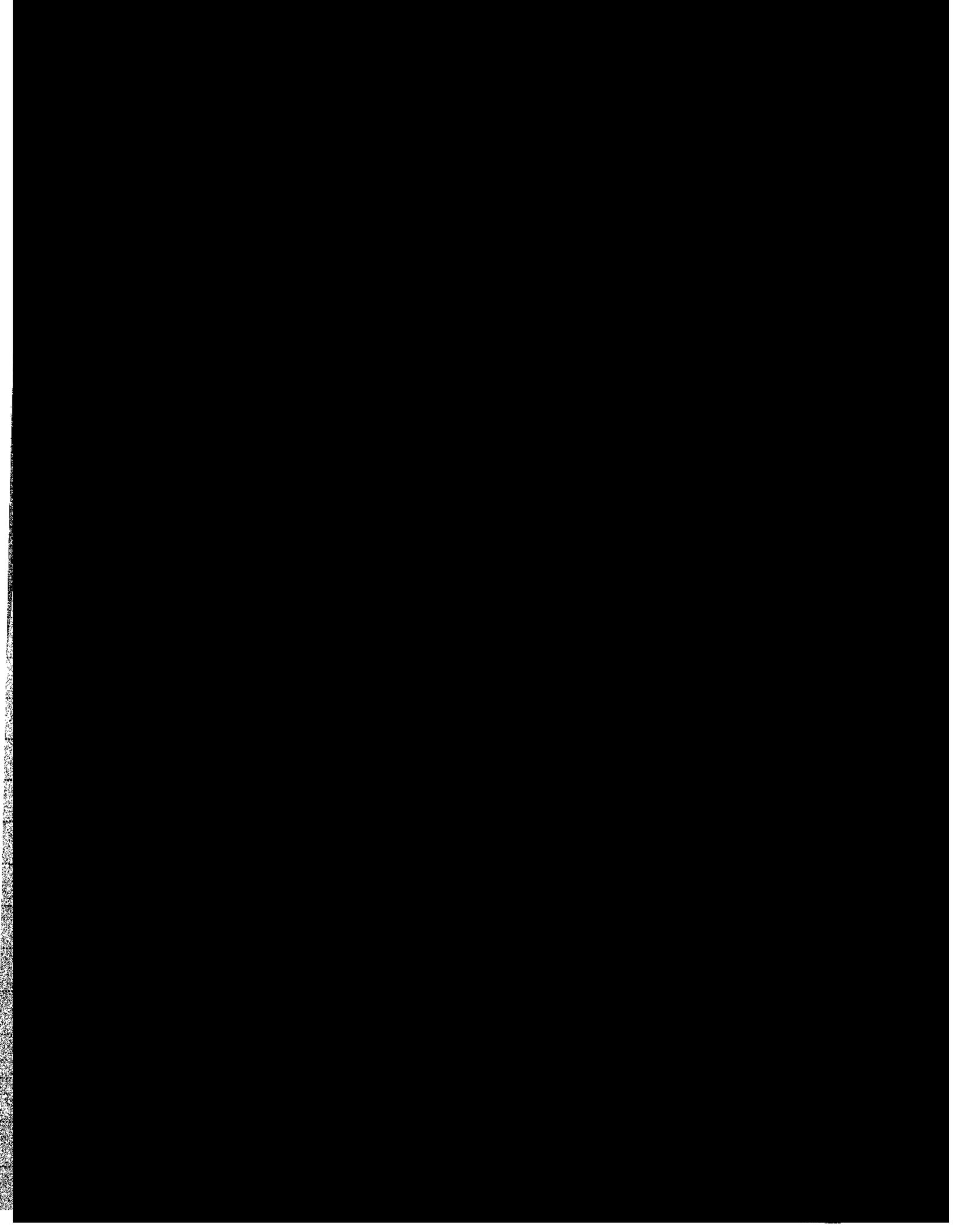




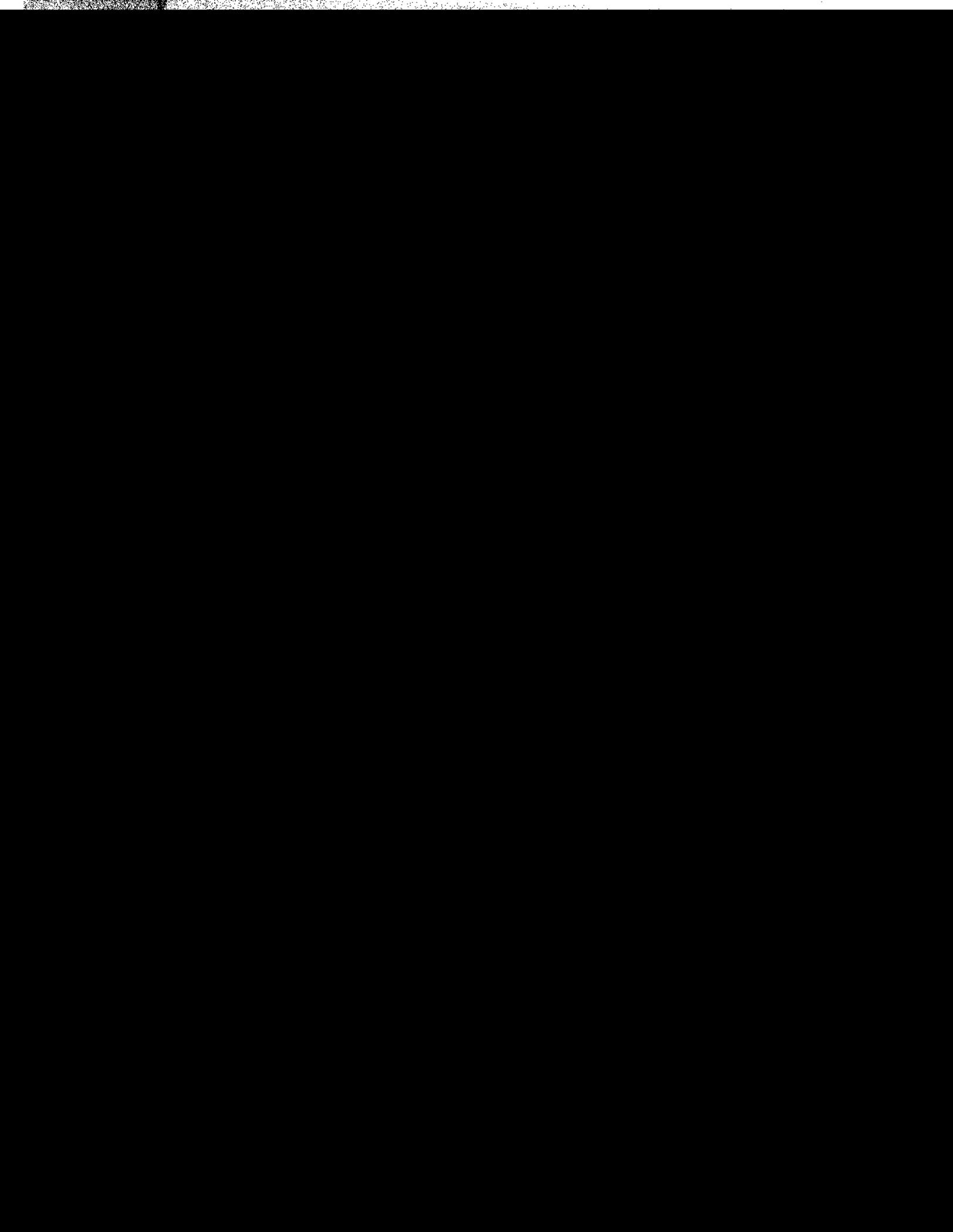


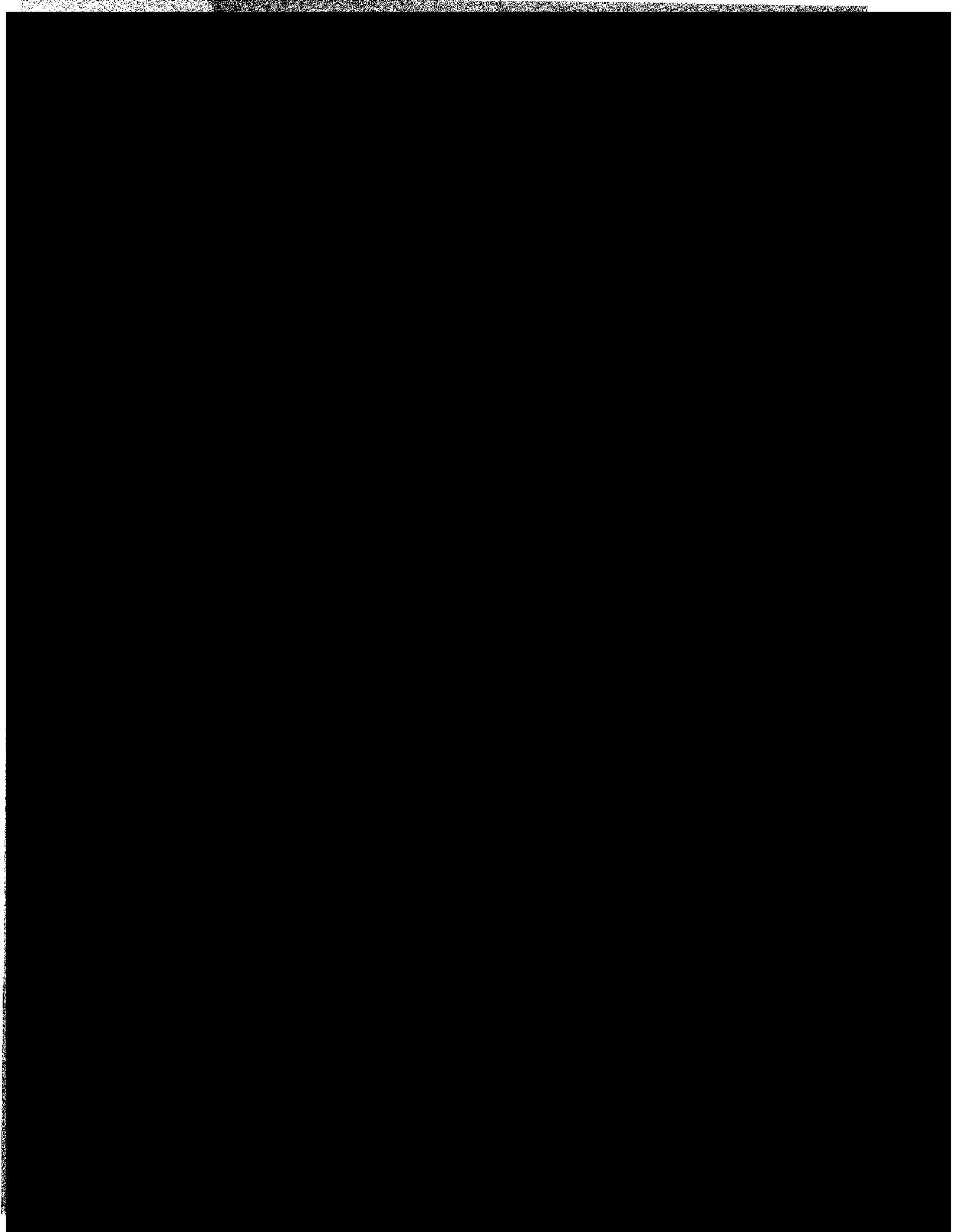
ALLEGATO 4



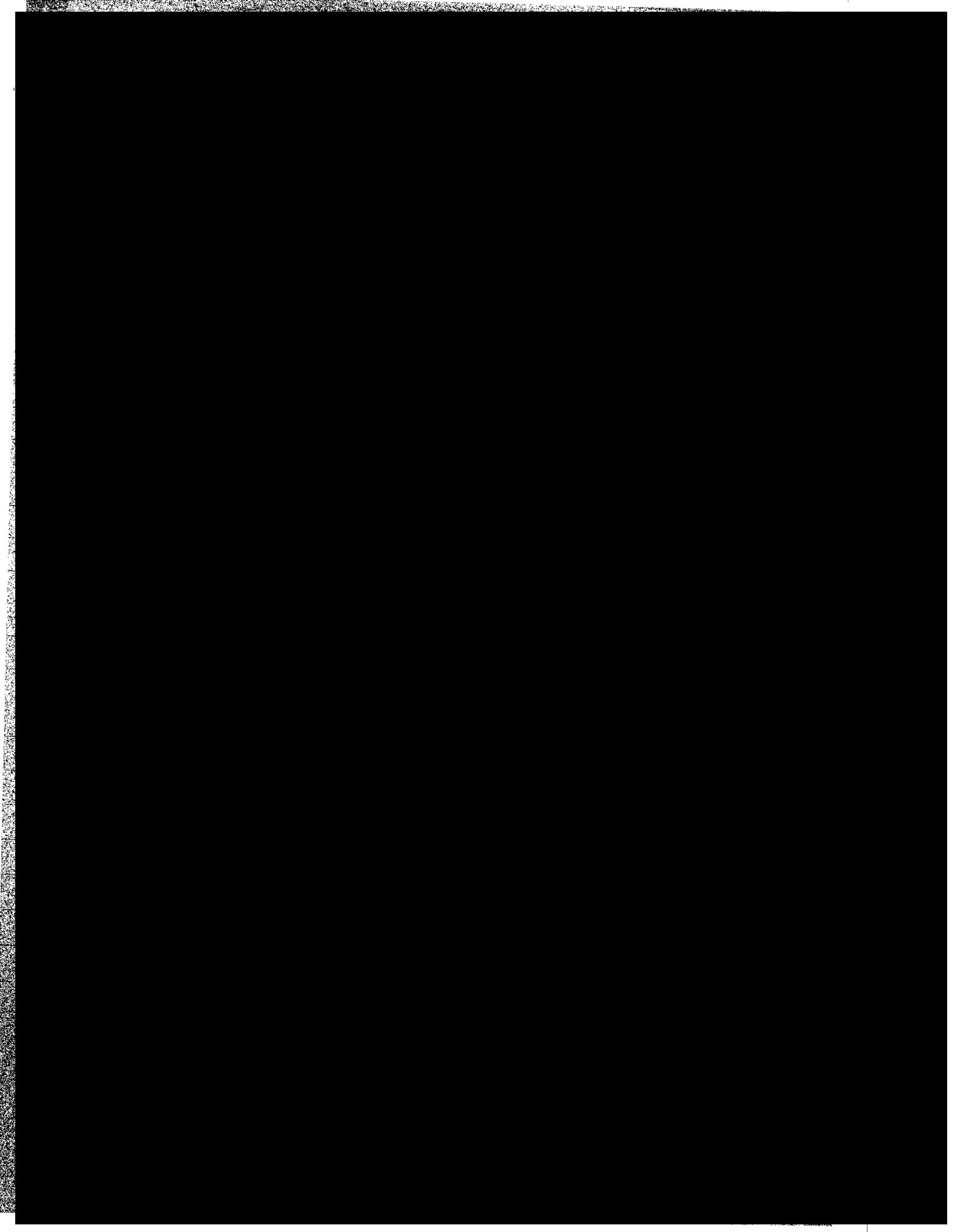




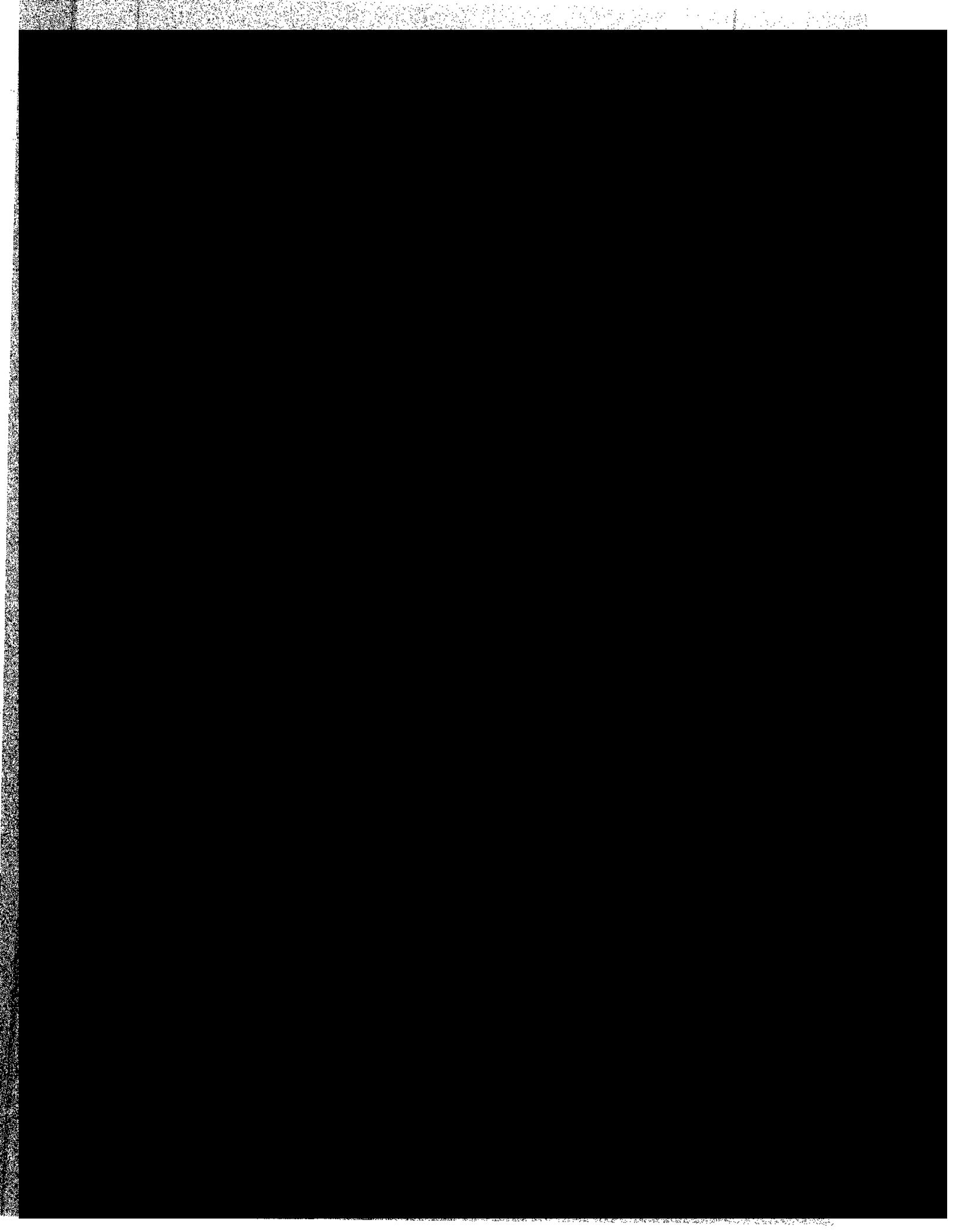


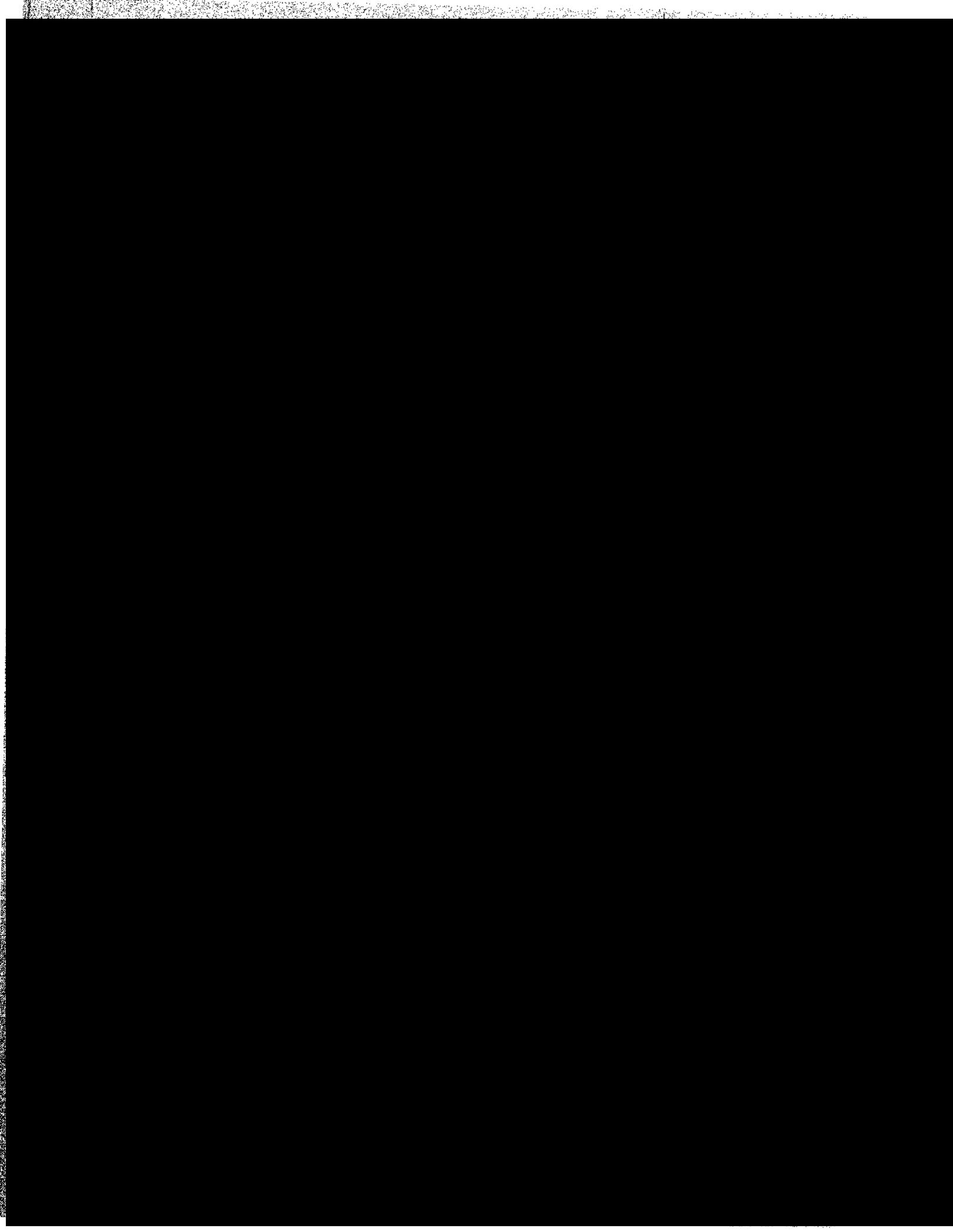


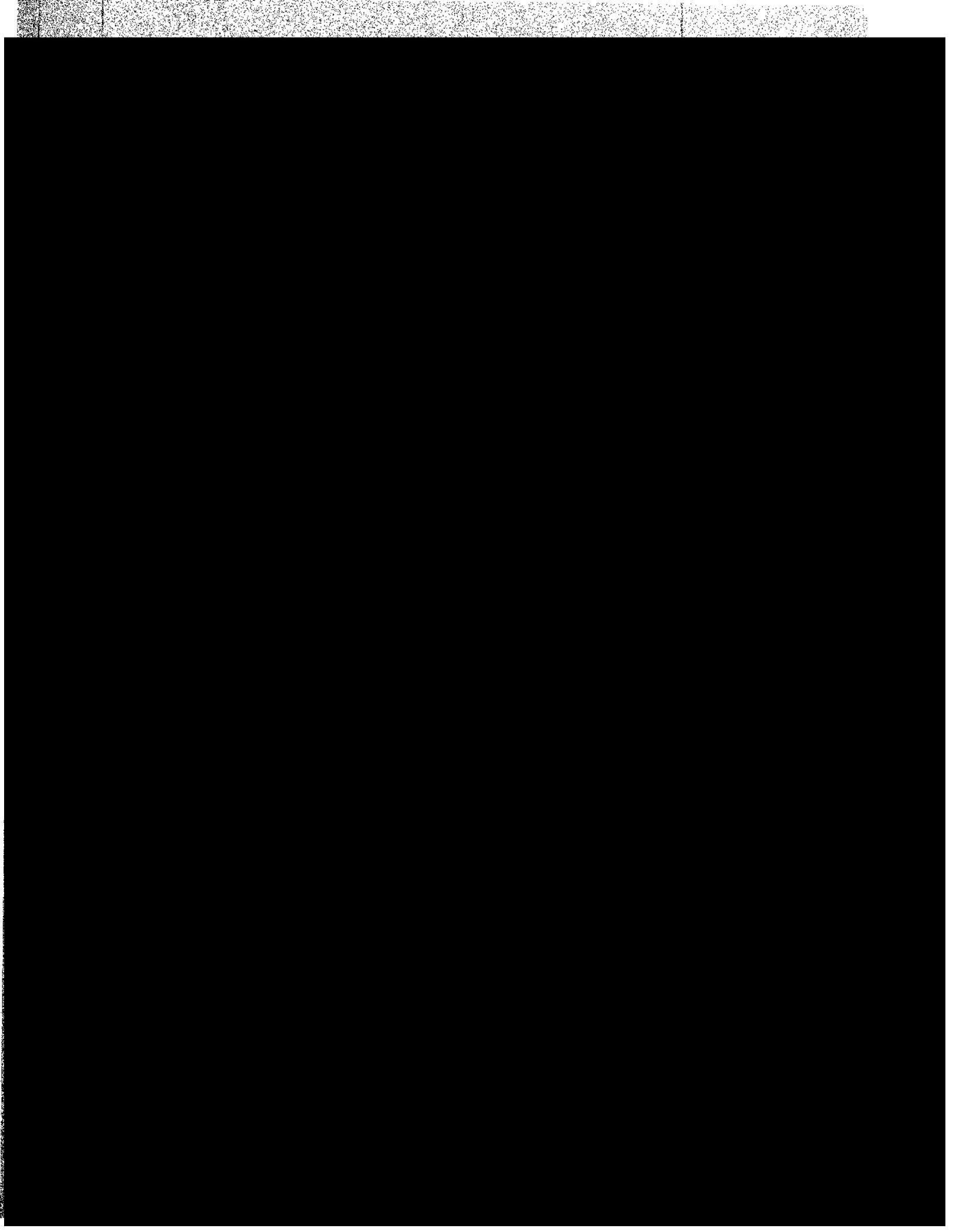
ALLEGATO 5

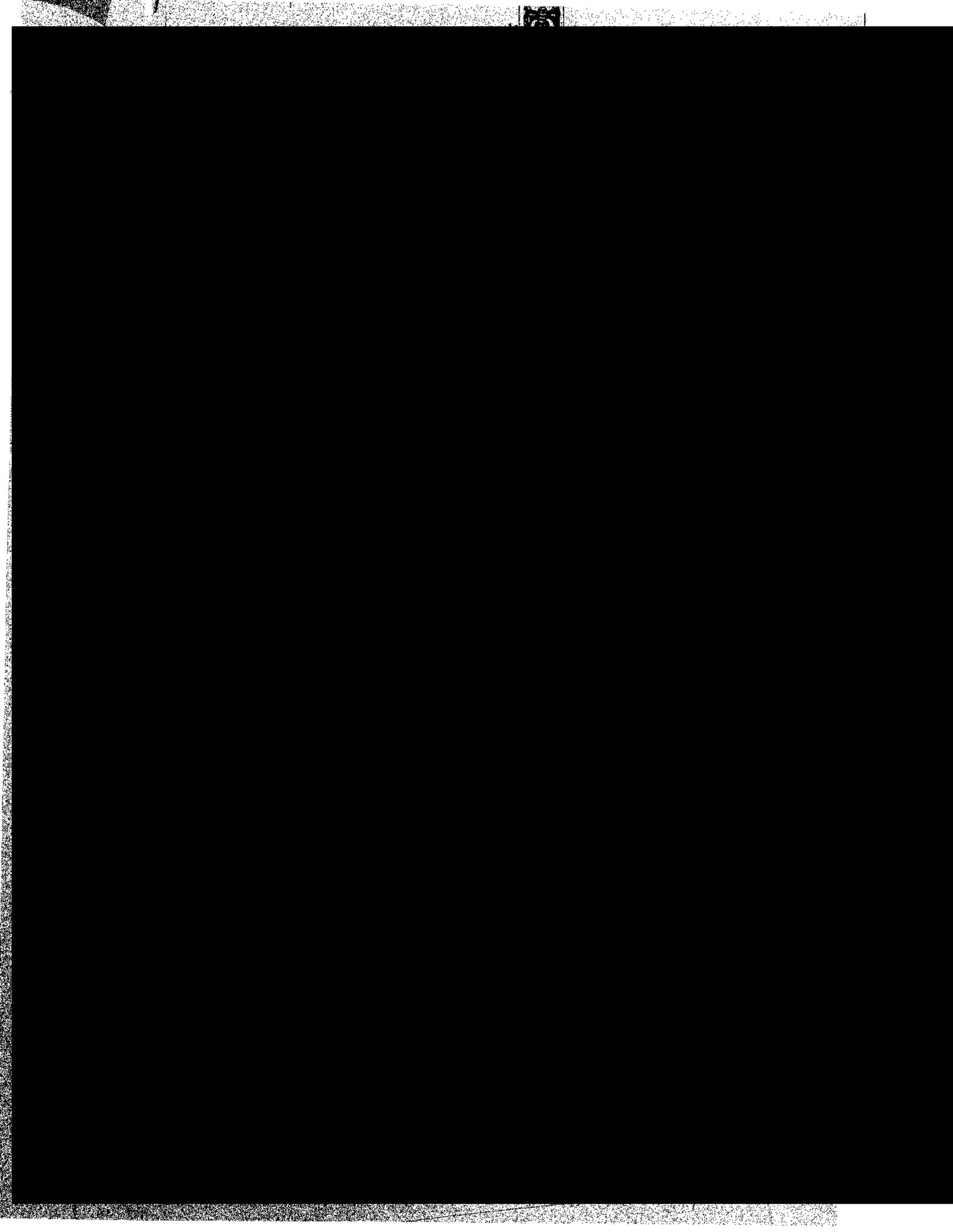


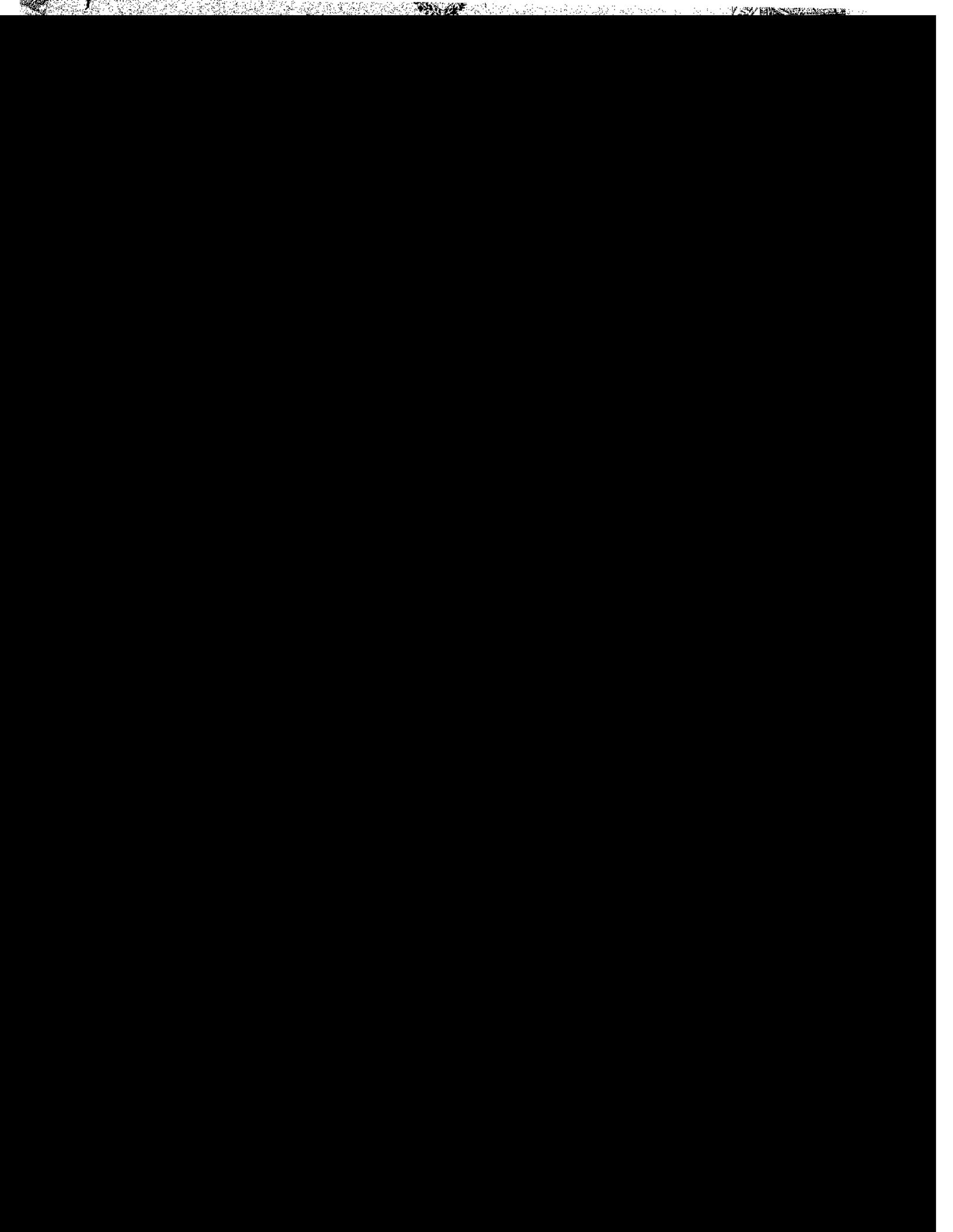












ALLEGATO 6



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 15/01/2021 - Ora: 16.58.01 Segue

Visura n.: T307162 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2021

Dati della richiesta
Comune di PALERMO (Codice: G273)
Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati
Foglio: 144 Particella: 432 Sub.: 5

INTESTATO

1
Unità immobiliare dal 09/11/2013

(U) Proprietà per 1000/1000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		144	432	5	2		C/1	8	104 m ²	Totale: 123 m ²	Euro 2.599,64	Variazione del 09/11/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SANTICELLI n. 19 piano: T.												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G273 - Sezione - Foglio 144 - Particella 432

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		144	432	5	2		C/1	8	104 m ²		Euro 2.599,64	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2013 protocollo n. PA0332646 in atti dal 11/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 68680.1/2013)
Indirizzo VIA SANTICELLI n. 19 piano: T.												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 15/01/2021 - Ora: 16.58.01 Fine
Visura n.: T307162 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1	Urbana	144	432	5	2		C/1	8	104 m ²		Euro 2.599,64
Indirizzo : VIA SANTIPELLI n. 19 piano: T. Annotazioni : classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

VARIAZIONE del 22/10/2002 protocollo n. 425319 in atti dal
22/10/2002 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI- MAGAZZINO- NEGOZIO (n.
25172.1/2002)

Situazione degli intestati dal 22/10/2002

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	Proprietà per 1000/1000

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 144 particella 432 subalterno 1
- foglio 144 particella 432 subalterno 1
- foglio 144 particella 2555 subalterno 1
- foglio 144 particella 2555 subalterno 1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocoib u. 000425319 del 22/10/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo
Via Santicelli (civ.15-15/a-17/a-19)

civ. 19

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 144
Particella: 2555
Subalterno: 6

Compilata da:
Marino Ignazio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Palermo N. 3505

PIANO TERRA H= 4,00 ml.

ALLEGATO 7



Punto Casa Virga Srl

Via XII Gennaio 1g
Palermo (PA)

Tel. +3933689028
Tel. +3909133466

Negozio in Vendita

Via Di Bella Palermo (PA)

Zone: Calatafimi Alta, Santicelli

Quartiere: Calatafimi Alta

€ 105.000

Riferimento: 270214

Locali: 1

Libero da: Libero

Totale piani: 9

Bagni: 1

Condizionatore: SI

Garage: 0

Superficie: 88 m²

Piano: Piano terra

Descrizione: VIA DI BELLA ZONA CORSO CALATAFIMI ROCCA negozio 88 mq circa con 3 vetrine adatto uso ufficio - magazzino.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

Immobiliare.it

14/01/2021



Punto Casa
Vann'Antò 4
Palermo (PA)

Tel. +39091782812

Magazzino in Vendita

Piazzale tricolore Palermo (PA)

Zone: Calatafimi Alta, Santicelli

Quartiere: Calatafimi Alta

€ 45.000

Riferimento: 2702143

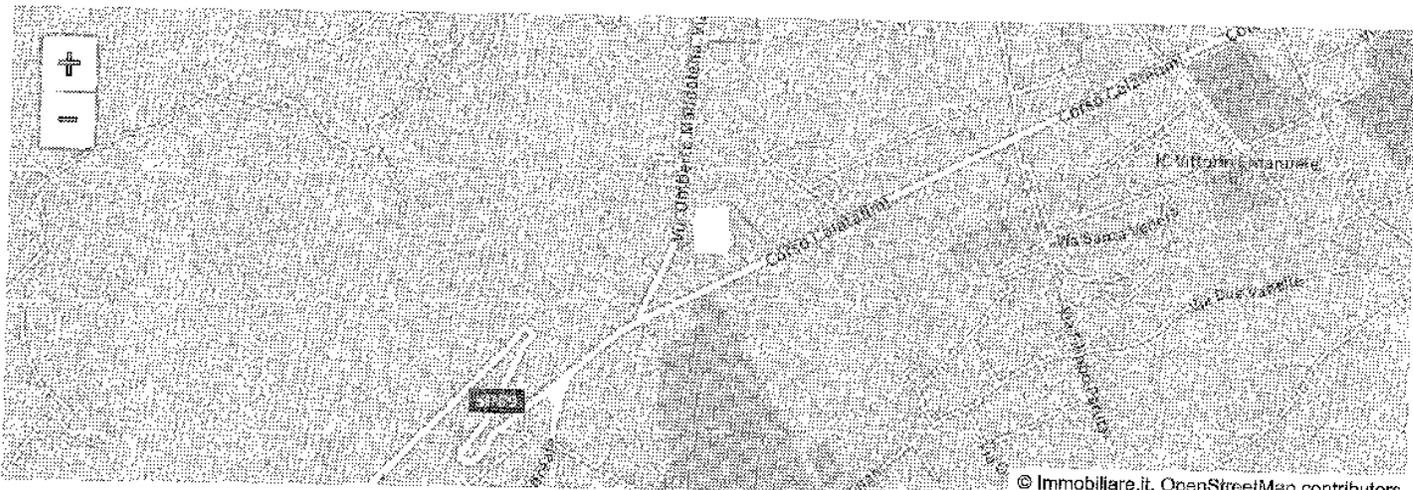


Locali: 1
Libero da: Libero
Posti Auto: 0

Bagni: 1
Condizionatore: Si
Garage: 0

Superficie: 40 m²
Piano: Piano terra
Stato: Da ristrutturare

Descrizione: piazzale tricolore angolo via di bella zona calatafimi alta magazzino 40 mq piano terra 3 aperture



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

Immobiliare.it

1
2
3
4

5
6
7