

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 2/2021

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA GABRIELLA GIAMMONA

CURATORE: AVV. GIOVANNI MAGGIALETTI

**RELAZIONE DI STIMA
Magazzino sito in Palermo,
Via Vincenzo Littara n. 57, piano terra**

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

FALLIMENTO

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 2/2021

1. PREMESSE	
2. DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE	2
3. SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE	5
4. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEL BENE.....	6
5. PROVENIENZA DEL BENE	8
6. STIMA DEL LOCALE COMMERCIALE	8
7. CONCLUSIONI.....	11
ELENCO ALLEGATI.....	12

* * *

1. PREMESSE

Con provvedimento dell'11/02/2022 il Giudice Delegato, Dott.ssa Gabriella Giammona, vista l'istanza del 10/02/2022 del Curatore, Avv. Giovanni Maggialetti, ha autorizzato il conferimento dell'incarico all'Ing. Maurizio Sulli, *“per la stima, la verifica dei dati catastali, la conformità urbanistica e catastale”* dell'immobile acquisito all'attivo del fallimento sito in Palermo, Via Vincenzo Littara n. 57, piano terra.

Al fine di dare seguito al mandato si è effettuato un sopralluogo in data 17/03/2022 e sono stati eseguiti accessi presso i pubblici uffici in data 4/5/2022 e 16/05/2022.

* * *

2. DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE

Il locale commerciale oggetto della presente relazione di stima è ubicato nel Comune di Palermo, Via Vincenzo Littara n. 57, piano terra, ed è costituito da un

magazzino (categoria catastale C/2) facente parte di un edificio di tipo economico-popolare composto da piano terra, primo, secondo e terzo piano le cui elevazioni fuori terra hanno accesso dal corpo scala che si diparte dal civico n. 59 della predetta via (v. Allegato 1 – Foto n. 1 e n. 2).

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, ad esempio, da Viale Regione Siciliana e percorrendo nell'ordine Via Cosimo Aleo, Via Libero Grassi nonché Via Perpignano in direzione di Piazza Principe di Camporeale e fino all'intersezione con via Vincenzo Littara.

La tipologia edilizia prevalente riscontrabile in Via Vincenzo Littara è costituita da comparti edilizi intensivi di tipo economico popolare aventi prevalentemente 2-3 elevazioni fuori terra. Il piano terra di detti edifici è in diversi casi destinato ad abitazione.

Descrizione sintetica del bene

Il magazzino prospetta su Via Vincenzo Littara da cui ha accesso diretto e confina sui restanti fronti con altre ditte (v. Allegato 3.2 – Planimetria catastale).

L'immobile è accessibile dal civico n. 57 di Via Vincenzo Littara per il tramite di saracinesca metallica provvista di serrature e di lucchetti di chiusura ed è costituito da un ampio ambiente (una modesta porzione del quale è delimitato da partizioni agevolmente smontabili – v. Allegato 2, Foto n. 5) e da un piccolo w.c. che si sviluppa in parte nel sottoscala. L'altezza utile interna è pari a 3,80 m (v. Allegato 1 – Foto nn. 3-7 ed Allegato 2, Planimetria stato di fatto).

Caratteristiche strutturali

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

Caratteristiche intrinseche dell'immobile (impianti e rifiniture)

Il magazzino ha accesso per il tramite della saracinesca metallica ubicata al civico n. 57 di Via Vincenzo Littara (v. Allegato 1, Foto n. 1 e n. 2) ed ha le seguenti finiture / dotazioni impiantistiche (v. Allegato 1, Foto nn. 3-7):

- pavimenti: costituiti da marmette di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti parietali: in piastrelle di ceramica limitatamente al w.c. e ad una porzione della parete opposta rispetto alla saracinesca di accesso;
- pareti e i soffitti: definiti con intonaco civile per interni e tinteggiati;
- infisso esterno: portone in metallo posto in corrispondenza della zona di accesso al locale commerciale ed a tergo della saracinesca;
- 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 ragionevolmente coevi all'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte.

* * *

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata considerando l'intera estensione utile interna e tenendo 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, Via Vincenzo Littara n. 57 è risultata essere pari a **mq 73**.

Stato di possesso dell'immobile

Con riferimento a quanto emerso nel corso del sopralluogo eseguito in data 17/03/2022, si rappresenta che l'immobile è libero da persone e che al suo interno sono presenti alcune merci deteriorabili e qualche scaffalatura (v. 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 mediocre.

3. SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente distinta al C.F. al foglio 53, particella 549, sub 1, categoria C/2, superficie catastale pari a mq 73 e risulta in testa

con sede in

L'intestazione

riportata nella visura catastale non è aggiornata e, pertanto, dovrà essere oggetto di

voltura . con

sede in con sede in

* * *

Si precisa che dalla consultazione della visura catastale storica (v. Allegato 3.1) e dagli accertamenti eseguiti in data 16/05/2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio è emerso:

- che l'ultimo atto di aggiornamento catastale annotato in visura è il classamento del 15/07/1987 in atti dal 29/09/1999 (n. 3680/1987). L'unità immobiliare che, si precisa, in data 19/01/1982 era stata oggetto di soppressione del classamento (A/5) per inabitabilità (v. Allegato 3.4, Scheda partita 20720), ha assunto a seguito di variazione catastale della destinazione d'uso la categoria C/2 (magazzino);
- che in data 15/07/1987 a seguito di “*AMPLIAMENTO del 15/07/1987 in atti dal 18/05/1989 su corte della stessa ditta vdevar (n. 3680/1987)*” è stata presentata la nuova planimetria catastale dell'immobile (v. Allegato 3.2) che ha sostituito quella d'impianto del 20/12/1939 (v. Allegato 3.3).

Dal confronto tra le due planimetrie emerge un ampliamento dell'immobile su chiostrina retrostante (cfr. Allegati 3.2 e 3.3).

* * *

Infine e per ciò che attiene alla c.d. “*conformità catastale*” lo scrivente C.T.U. fa presente che lo stato attuale dei luoghi (v. Allegato 2, Planimetria stato di fatto) non coincide esattamente con la planimetria catastale del 15/07/1987 (v. Allegato 3.2, ultima planimetria agli atti del catasto) in quanto: **1)** è stata chiusa la porta che

originariamente permetteva di accedere direttamente al w.c.; **2)** è stato abbattuto il tramezzo che separava il w.c. dal sottoscala; **3)** sono state realizzate delle partizioni agevolmente amovibili ed una porta scorrevole al fine settorializzare una piccolissima zona del locale indicata nella planimetria rappresentativa dello stato di fatto con la dizione “*ambiente 2*” (v. Allegato 2).

* * *

Ai fini della *conformità catastale* (nell'ipotesi di mantenimento dell'attuale configurazione dei luoghi) occorrerà procedere alla redazione del DOCFA e, nel contempo, alla voltura dell'intestazione catastale.

* * *

4. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEL BENE

Al fine di potersi esprimere sulla situazione urbanistico-edilizia del magazzino oggetto del presente elaborato del quale, si precisa, dalla documentazione agli atti della procedura fallimentare non emergono specifici estremi di eventuali titoli edilizi abilitativi rilasciati in passato, lo scrivente C.T.U.:

1. ha rivolto istanza al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, Servizio Amministrativo al fine avere accesso agli atti dell'eventuale pratica edile e/o agibilità (v. Allegato 4.1, Istanza del 21/04/2022, protocollo AREG 0609434). Alla data di redazione del presente elaborato il Settore Edilizia Privata non ha riscontrato detta istanza;
2. si è recato in data 16/05/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Palermo al fine di reperire la planimetria d'impianto dell'immobile oggetto di stima e verificare se essa fosse o meno antecedente al 17/08/1942;
3. ha rivolto istanza al Settore Condono del Comune di Palermo, Servizio Amministrativo al fine avere accesso agli atti della pratica di condono n. 3172bis del 9/5/1986. Pratica i cui estremi, si precisa, sono stati individuati e comunicati dal Settore Condono del Comune di Palermo a seguito colloquio preliminare all'invio dell'istanza intercorso con personale dell'ufficio (v. Allegato 4.2, Istanza del 21/04/2022, prot. AREG 0609175).

Ciò precisato e premesso lo scrivente C.T.U. dà atto del fatto che a seguito di:

- accesso eseguito in data 16/05/2022 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Palermo è emerso che una porzione dell’immobile oggetto della presente relazione di stima è stata edificata in data antecedente rispetto alla Legge 1150 del 17/08/1942, atteso che la planimetria catastale d’impianto rinvenuta agli atti di detto Ufficio è del 20/12/1939 (v. Allegato 3.3);
- accesso effettuato in data 4/05/2022 presso gli uffici del Comune di Palermo, Settore Condonò, pur non essendo stato possibile prendere visione del cartaceo della pratica di condono n. 3172bis del 9/5/1986 perché risultato a quella data irreperibile, ha potuto acquisire la stampa della documentazione scansionata e presente nell’archivio telematico dell’Ufficio ed, in particolare, i seguenti atti:
 - domanda di sanatoria (modelli 47/85-R e 47/85-D) assunta con protocollo 3172 bis del 9/5/1986 presentata dal
relativa all’esecuzione di opere edili in ampliamento in assenza di licenza edilizia e/o concessione (v. Allegato 4.2);
 - dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del 22/04/1986 con la quale ha dichiarato che l’immobile di via V. Littara n. 57, piano terra “
nell’anno 1983 ampliando l’immobile già esistente senza la prescritta autorizzazione”;
 - attestazione dell’oblazione versata per l’importo pari a £ 300.000.

* * *

Dagli accertamenti complessivamente eseguiti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Palermo e presso il Comune di Palermo, Settore Condonò è quindi emerso che:

- l’originario intervento edificatorio dell’immobile si può ritenere legittimo in quanto eseguito in epoca antecedente rispetto alla legge 17/08/1942 n. 1150 (prima legge urbanistica che ha istituito l’obbligo della licenza edilizia per interventi edificatori nei centri abitati), atteso che la planimetria catastale di primo impianto è del

20/12/1939;

- per l'ampliamento che, secondo quanto risulta nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 22/04/1986 (v. Allegato 4.2), sarebbe stato eseguito "nell'anno 1983" in assenza di licenza / concessione edilizia, il sig.

ha presentato istanza di condono assunta dal Comune di Palermo con protocollo 3172 bis del 9/5/1986.

Allo stato l'unità immobiliare oggetto di stima è priva della concessione edilizia in sanatoria, atto amministrativo il cui eventuale rilascio, previa integrazione di tutta la documentazione tecnico-progettuale occorrente e/o redazione di perizia giurata, comporterà la definizione dell'iter istruttorio della pratica n. 3172 bis del 9/5/1986 e resterà, in ogni caso, subordinato al parere di competenza che, all'esito della definizione dell'iter istruttorio e della regolarizzazione delle opere interne (ad esempio, attraverso una CILA tardiva), renderà la P.A. preposta.

* * *

5. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è pervenuto

_____) a seguito di atto di compravendita del
21/08/1984, rep. 32974, racc. 2190 rogito in Palermo dal
(trascritto in Palermo ai nn. 34483/28209 in data 23/08/1984) da potere di

Per ulteriori approfondimenti sulla storia del dominio o per quanto non espressamente richiamato si rinvia alla consultazione dell'atto e della Relazione Notarile

* * *

6. 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 mercato¹, 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 affini e/o simili rispetto a quello oggetto di stima è stato desunto facendo riferimento sia alle quotazioni immobiliari disponibili pubblicate da Nomisma (Fonte: www.nomisma.it) sia a quelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'OMI che riportano con riferimento al segmento 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. Nomisma	496,50	732,95	614,73
2. O.M.I. Agenzia delle Entrate	320,00	485,00	402,50
Valori medi	408,25	608,98	508,62

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 510,00** 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, situazione urbanistica e catastale, etc.) del bene oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (S_c) del magazzino già individuata al precedente **Par. 1**,

¹ **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”.

ottenendo così il più probabile valore di mercato **Vm** dell'immobile applicando la seguente relazione analitica:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{Sc}$$

dove:

- **Vm** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **Vmu** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **Kt** è il coefficiente di differenziazione globale e 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 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 l'immobile al momento della stima non sia congruente alla planimetria catastale, non provvisto di titolo edilizio abilitativo, non sia stata ancora conseguita la concessione edile in sanatoria ed 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 l'immobile si trova in uno stato d'uso mediocre, necessita di atti di aggiornamenti catastali (voltura dell'intestazione catastale e presentazione del DOCFA) ed allo stato non è legittimato dal punto di vista edilizio-urbanistico stante l'assenza di una concessione edilizia in sanatoria per l'ampliamento eseguito in assenza di titolo edilizio abilitativo con la conseguente alea di rischio per l'acquirente (nel caso di eventuale mancato rilascio della concessione edilizia in sanatoria da parte della P.A. per le opere di ampliamento rispetto all'originario impianto antecedente al 17/08/1942) che danno luogo all'adozione di un coefficiente di differenziazione globale (K_t) pari a 0,80, il più probabile valore di mercato dell'immobile si stima, pertanto, nello stato di fatto in cui si è rinvenuto il bene in:

$\text{€}/\text{mq } 510,00 \times 0,80 \times 73 \text{ mq} = \text{€ } 29.784,00$ ed in c.t. in **€ 30.000,00**

* * *

7. CONCLUSIONI

Nel rinviare alla consultazione dei **Par. 3 e 4** per ciò che attiene ad ogni approfondimento su aspetti afferenti alla conformità catastale ed urbanistica del locale commerciale (magazzino) sito in Palermo, Via Vincenzo Littara n. 57, piano terra, si fa conclusivamente presente che il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile *quo* è stato stimato in c.t. in **€ 30.000,00**.

Palermo li, 16 Maggio 2022

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli

