

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTI

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Gabriella Giammona

FALLIMENTO

(N. 38/2014)

Consulenza Tecnica

Stima del valore di mercato

Immobili siti nel Comune di Carini (PA):

Bene n. 1 - Negozio sito nella Strada Statale 113 n. 221, 223, 225

Bene n. 2 - Ufficio sito in via Indira Gandhi n. 6

Bene n. 3 - Magazzino sito in via Indira Gandhi n. 8

Bene n. 4 - Appartamento sito nella Strada Statale 113 n. 219

arch. Enrico Lizzio

Consulenza Tecnica**Stima del valore di mercato**

Immobili siti nel Comune di Carini (PA):

Bene n. 1 - Negozio sito nella Strada Statale 113 n. 221, 223, 225

Bene n. 2 - Ufficio sito in via Indira Gandhi n. 6

Bene n. 3 - Magazzino sito in via Indira Gandhi n. 8

Bene n. 4 - Appartamento sito nella Strada Statale 113 n. 219

INDICE

1. Premessa.....	1
2. Beni oggetto della stima.....	2
3. Criteri di stima.....	3
4. Bene n. 1.....	4
5. Bene n. 2.....	9
6. Bene n. 3.....	13
7. Bene n. 4.....	19
8. Riepilogo.....	27

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTI

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Gabriella Giammona

FALLIMENTO [REDACTED] (N. 38/2014)

Relazione di Consulenza Tecnica

Stima del valore di mercato

Immobili siti nel Comune di Carini (PA):

Bene n. 1 - Negozio sito nella Strada Statale 113 n. 221, 223, 225

Bene n. 2 - Ufficio sito in via Indira Gandhi n. 6

Bene n. 3 - Magazzino sito in via Indira Gandhi n. 8

Bene n. 4 - Appartamento sito nella Strada Statale 113 n. 219

1. PREMESSA

Il sottoscritto architetto Enrico Lizzio, iscritto al n.3658 dell'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Palermo, con studio tecnico in via Valerio Villareale n. 59, è stato incaricato dall'avvocato Marco Mormile, Curatore del fallimento della [REDACTED]

[REDACTED] di determinare il valore di mercato di quattro immobili di proprietà della società fallita e dei soci, siti nel Comune di Carini (PA), e consistenti in:

- bene n. 1: negozio sito nella S.S. 113 n. 221, 223, 225, piano terra;
- bene n. 2: ufficio sito in via Indira Gandhi n. 6, piano terra;
- bene n. 3: magazzino sito in via I. Gandhi n. 8, piani terra e sottostrada;
- bene n. 4: appartamento sito nella S.S. 113 n. 219, piano terzo.

Ho effettuato, quindi, due sopralluoghi in località Bivio Foresta nel territorio di Carini (PA): il primo in data 27.10.2016, per eseguire il rilievo metrico e fotografico degli immobili indicati con i numeri 1 e 3, ed il secondo in data 29.11.2016 per eseguire il rilievo metrico e fotografico degli immobili indicati con i numeri 2 e 4. Nel corso delle ricognizioni dei luoghi ho appuntato, inoltre, ogni informazione ritenuta utile per lo svolgimento del mandato.

2. BENI OGGETTO DELLA STIMA

Gli immobili oggetto della stima si trovano in località Bivio Foresta, nel territorio del Comune di Carini (PA), e consistono in un negozio (bene n.1), un ufficio (bene n.2), ed un magazzino (bene n.3), di proprietà della [REDACTED], ed in un appartamento (bene n.4), di proprietà dei soci della società fallita, [REDACTED]

Questi quattro immobili fanno parte di due edifici più grandi, denominati A e B nelle tavole 0.1 (foto aerea) e 0.2 (schema planimetrico) allegate alla presenta relazione (allegato A).

Gli edifici A e B sono costruiti lungo la Strada Statale 113, in prossimità del Bivio Foresta, dove si dirama la strada che conduce al centro abitato di Carini, che dista circa quattro chilometri.

Questo tratto della Strada Statale 113 è densamente costruito, poiché fiancheggia la grande zona industriale di Carini a Sud (lato monte), e una vasta zona di abitazioni in villini e giardini a Nord (lato mare). Lungo i margini della Strada Statale 113, quindi, si è costituito nel tempo un fitto tessuto edilizio misto, che comprende sia abitazioni che locali commerciali di vario genere, come supermercati di generi alimentari, bar, rivendite legate alla grossa distribuzione (di mobili, di materiali elettrico, di materiali per l'edilizia), rivendite di autoveicoli e veicoli commerciali, officine per le riparazioni meccaniche, distributori di carburante, ecc..

Pertanto l'intera zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e beneficia dell'abbondanza di esercizi commerciali, però sconta la condizione caotica determinata dall'addensamento delle varie costruzioni, fitto e casuale, e dal flusso costante del traffico veicolare lungo la Strada Statale 113.

Gli edifici A e B si trovano sul lato Nord della Strada Statale, e cioè sul lato destro procedendo in direzione Trapani.

L'edificio A è stato costruito per primo, a partire dall'anno 1964, ed è disposto parallelamente alla Strada Statale, arretrato di circa ml 10,00. Da questo spazio antistante all'edificio, adibito a parcheggio comune, si accede direttamente al negozio di proprietà dalla società fallita che occupa per intero il piano terra (bene n. 1). L'accesso avviene attraverso tre aperture a vetrina, ed una quarta apertura, al numero civico 219, consente

l'accesso ad una scala che disimpegna i tre piani soprastanti. Il terzo piano è occupato per intero dall'appartamento indicato come bene n. 4.

L'edificio B è stato costruito nell'anno 2008 vicino all'edificio A e separato da questo da una piccola strada che il comune ha recentemente denominato via Indira Gandhi. Su questa strada si aprono gli accessi: al numero civico 6 si trova l'ingresso dell'ufficio al piano terra (bene n. 2), ed al numero civico 8 si trova l'ingresso ad un piazzale dal quale si scende al magazzino che occupa per intero il piano sottostrada (bene n. 3).

3. CRITERI DI STIMA

Secondo la dottrina consolidata, ci si può avvalere di due criteri di stima per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente alle richieste di mercato, tenendo conto della tipologia costruttiva, della consistenza della proprietà, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione all'interno del contesto urbano, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenze di quelli in esame.

Il primo metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del *paragone diretto*, che consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nei casi in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il secondo metodo di valutazione è il *metodo analitico* o per *capitalizzazione del reddito*. Come è noto, il prezzo di ogni bene, sia esso immobile che mobile, risulta dall'indice di utilità fornita, praticamente, il valore dovrebbe essere direttamente legato alla sua redditività. Infatti, tale

valore si ricava secondo tre ordini di motivazioni: le specifiche caratteristiche costruttive in relazione a quelle di altri beni che danno la stessa utilità; la sua possibilità di produzione economica; l'andamento del mercato, cioè della domanda e dell'offerta. L'esame, lo studio e l'analisi di tali motivazioni sono alla base della determinazione del prezzo. Per quanto detto, il prezzo di mercato è in funzione del reddito attuale e dei redditi futuri, e quindi si deve poter esprimere un giudizio di previsione sui redditi futuri e sui saggi di capitalizzazione ai quali questi redditi devono essere scontati all'attualità.

4. BENE N. 1 - NEGOZIO SITO IN CARINI (PA), SS 113 N. 221, 223, 225

4.1 Ubicazione - Bene n. 1

Negozio sito in Carini (PA), SS 113 n. 221, 223, 225, piano terra.

L'immobile oggetto della presente valutazione (bene n. 1) occupa per intero il piano terra di un edificio di quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel comune di Carini (PA), in località Bivio Foresta, lungo la Strada Statale 113, sul lato destro procedendo in direzione Trapani, ai numeri civici 221, 223, 225.

4.2 Descrizione e stato di manutenzione - Bene n. 1

Negozio sito in Carini (PA), SS 113 n. 221, 223, 225, piano terra.

L'immobile in oggetto consiste in un grande negozio dove la società fallita esercitava la vendita.

L'edificio che ospita questo immobile è denominato A nelle tavole 0.1 e 0.2 (allegato A), ed è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con murature diOMPAGNAMENTO in blocchi segati di calcarenite o di calcestruzzo di pomice. La facciata è rivestita interamente con intonaco civile, con inserti in mattonelle di ceramica smaltata. L'intonaco della facciata, ai piani superiori, è rovinato in alcuni punti, soprattutto in corrispondenza delle parti a sbalzo, e necessita perciò di interventi di manutenzione.

La facciata del piano terra presenta un intonaco integro e ben tinteggiato, con una fascia alla base rivestita in mattoni, ed aiuole con piante curate

(foto n. 1 - all. D.4), ma solamente lungo la Strada Statale, perché lungo la limitrofa via Indira Gandhi, l'intonaco è molto rovinato con lesioni e parti in distacco (foto n. 2 - all. D.4).

Dallo spazio antistante, adibito a parcheggio comune, si accede al negozio in oggetto, attraverso le tre grandi aperture della facciata principale (vedi tav. 1.0 - all. D.2). Tutte e tre sono chiuse da serramenti in profili di alluminio preverniciato e vetri, sagomati a formare una rientranza, e con la parte centrale apribile (foto n. 4 - all. D.4).

L'ambiente interno è unico, con altezza tra pavimento e soffitto di ml 3,80, con i pilastri liberi e con alcuni setti murari, ed è adibito alla vendita di materiali per l'edilizia, sanitari e rivestimenti.

Sul fondo del grande vano unico si trovano un gabinetto con antibagno, ed aerazione in cavedio, ed un piccolo ufficio con finestra delimitato da una parete in mattoni di vetrocemento. Da un piccolo deposito, poi, si può uscire sul retro, in una corte comune. Nella parete di fondo del negozio si apre, inoltre, una porta che conduce all'unità immobiliare limitrofa di proprietà aliena, e che pertanto andrebbe chiusa definitivamente.

* * * * *

Le opere necessarie per separare definitivamente le due unità immobiliari contigue sono molto semplici, e consistono nella rimozione dei serramenti della finestra del gabinetto e della porta sopra descritta, nella chiusura dei varchi con muratura e nella realizzazione di un impianto per l'aerazione forzata del gabinetto. IL costo di queste operazioni è stimato in un computo metrico estimativo, che si allega alla presente relazione tecnica (computo n.1 - all. D.3), ed ammonta ad € 1.626,67 oltre IVA al 10%, per un totale di € 1.789,30.

* * * * *

Lo stato di manutenzione è buono, e sulle pareti ed attorno ai pilastri sono realizzate numerose opere in gesso, legno o cartongesso, per allestire lo spazio di vendita ed esposizione dei prodotti. Il pavimento è rivestito con mattoni di gres porcellanato, ed i soffitti sono interamente rivestiti da controsoffitti in gesso sagomati, che inglobano gli apparecchi di illuminazione. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, e sembra realizzato secondo le norme di legge; la climatizzazione estiva ed

invernale è assicurata da alcune pompe di calore da parete (foto n. 3, 4, 5, e 6 - all. D.4).

La distribuzione interna sopra descritta è diversa da quella riportata nella planimetria catastale depositata in catasto (allegata alla presente relazione). Si tratta di differenze di lieve entità legate ad opere interne che non prevedono autorizzazioni da parte della Ripartizione edilizia privata del Comune (demolizione di tramezzi, nuova parete in vetrocemento, ecc.), ma che ugualmente vanno riportate nella planimetria catastale, che pertanto deve essere aggiornata.

* * * * *

La redazione della planimetria aggiornata, e la sua presentazione mediante una procedura Docfa presso il N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate, devono essere eseguite da un professionista abilitato, e per queste operazioni si può stimare un costo tecnico di € 2.500,00 oltre IVA e cassa previdenza, per un totale di € 3.172,00. Non sono compresi i diritti catastali, le eventuali sanzioni e gli interessi che saranno quantificati dall'ufficio del catasto.

4.3 Superficie convenzionale - Bene n. 1

Negoziato sito in Carini (PA), SS 113 n. 221, 223, 225, piano terra.

La superficie convenzionale dell'immobile è calcolata sommando il 100% della superficie al netto dei muri perimetrali, il 100% della superficie dei muri perimetrali esclusivi, il 50% della superficie dei muri in comune con le proprietà limitrofe, il 25% della scala esterna di uso esclusivo. La superficie convenzionale del bene risulta così di mq 290,20.

4.4 Dati catastali e possesso - Bene n. 1

Negoziato sito in Carini (PA), SS 113 n. 221, 223, 225, piano terra.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Palermo, nel foglio 15 del Comune di Carini, dalla particella 779, subalterno 13, con categoria C/1, classe 5, consistenza mq 261,00, superficie catastale mq 290,00 e rendita Euro 5.971,43.

L'immobile risulta intestato alla [REDACTED]
[REDACTED]

4.5 Coerenze - Bene n. 1

Negoziato sito in Carini (PA), SS 113 n. 221, 223, 225, piano terra.

L'immobile confina a Nord con una proprietà aliena ed una corte comune, ad Est con la corte comune, a Sud con la Strada Statale 113 e ad Ovest con la via Indira Gandhi.

4.6 Regolarità urbanistica - Bene n. 1

Negoziato sito in Carini (PA), SS 113 n. 221, 223, 225, piano terra.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della stima, l'edificio A, è stato costruito in forza della Licenza di costruzione edile n. 9044 del 26.10.1964 concessa dal Sindaco di Carini al sig. Buzzetta Giuseppe (allegato B). L'ufficiale sanitario del Comune di Carini ha rilasciato in data 18.03.1971 il certificato di abitabilità per i piani primo e secondo, ed il certificato di agibilità per l'immobile al piano terra, occupato per intero dall'immobile in oggetto (allegato B).

4.7 Stima del valore di mercato - Bene n. 1

Negoziato sito in Carini (PA), SS 113 n. 221, 223, 225, piano terra.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato si mediano i risultati ottenuti con i due criteri di stima illustrati nel paragrafo 3.

Per il metodo sintetico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ho quantificato per il negozio (bene n. 1), avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti, il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale in € 1.020,00, per cui la stima Sintetica risulta:

valore €/mq 1.020,00 x superficie convenzionale mq 290,20 = € 296.004,00.

Per il metodo della capitalizzazione del reddito, o analitico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ho quantificato per il negozio (bene n.1) avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti,

il canone mensile lordo in € 1.000,00, che produce un reddito annuo lordo di € 12.325,00.

Questa somma deve essere depurata delle spese di gestione del bene, che si quantificano del 20%, e diventa in c.t. un reddito netto di € 9.860,00.

La stima analitica allora risulta:

reddito netto € 9.860,00/ saggio di capitalizzazione 0,03 = € 328.666,87

La media dei due valori di stima risulta:

(€ 296.004,00 + € 328.666,87) /2 = € 312.335,34 (€/mq 1.075,00 circa).

Il valore di mercato del bene n. 1, allora, risulta in cifra tonda € 312.300,00.

Quest'ultimo sarebbe il valore di mercato del bene nello stato di manutenzione attuale ma senza irregolarità.

Abbiamo visto, invece, che per regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale e distributivo sono necessarie le somme stimate ai paragrafi precedenti, che pertanto vanno detratte da questo valore.

Criticità 1

Per l'immobile è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo di € 3.172,00 (paragrafo 4.2):

€ 312.300,00 - € 3.172,00 = € 309.128,00.

Criticità 2

Per i lavori relativi alla separazione l'immobile in oggetto da quello confinante, con il quale è attualmente comunicante, è necessario affrontare la spesa di € 1.789,30 (paragrafo 4.2):

€ 309.128,00 - € 1.789,30 = € 307.338,70.

Il valore di mercato del negozio (bene n. 1), nello stato di manutenzione attuale e gravato dalle criticità risulta in c.t. di € 307.300,00.

5. BENE N. 2 - UFFICIO SITO IN CARINI (PA), VIA I. GANDHI N. 6

5.1 Ubicazione - Bene n. 2

Ufficio sito in Carini (PA), via Indira Gandhi, n. 6, piano terra.

L'immobile oggetto della presente valutazione (bene n. 2) occupa una porzione del piano terra di un edificio di due elevazioni fuori terra, ubicato nel comune di Carini (PA), nella via Indira Gandhi al numero civico 6. La via Indira Gandhi è una traversa della Strada Statale 113, sul lato destro procedendo in direzione Trapani, nei pressi del Bivio Foresta.

5.2 Descrizione e stato di manutenzione - Bene n. 2

Ufficio sito in Carini (PA), via Indira Gandhi, n. 6, piano terra.

L'immobile in oggetto consiste in un piccolo ufficio dove la società fallita poteva svolgere le attività amministrative.

L'edificio che ospita questo immobile è denominato B nelle tavole 0.1 e 0.2 (allegato A), ed è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con murature diOMPagnamento in blocchi segati di calcarenite o di calcestruzzo di pomice. La facciata è rivestita interamente con intonaco civile, in buono stato di manutenzione, e in facciata si sviluppano alcune scale esterne in cemento armato, che disimpegnano gli appartamenti del primo piano, con partenza dalle corti comuni.

Da un cancello pedonale al numero civico 6 della via Indira Gandhi si accede ad una di queste corti comuni, dove parte una breve scala che conduce all'immobile in oggetto, posto a piano terra e rialzato di alcuni gradini rispetto al piano di campagna. (foto n. 7 e 8 - all. E.4).

La scala sbarca in una terrazza coperta dove si apre la porta dell'ufficio in oggetto (vedi tav. 2.0 - all. E.2). La terrazza coperta è grande quasi quanto l'intero ufficio, che è costituito da un unico ambiente con altezza tra pavimento e soffitto di ml 3,40, con una grande finestra su via Indira Gandhi (foto n. 9 e 10 - all. E.4), ed una portafinestra con ringhiera a petto dal lato del cortile interno.

Lo stato di manutenzione è buono, le pareti sono tinteggiate con idropittura, e gli infissi sono realizzati con profili di alluminio preverniciati.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e munito delle certificazioni di legge, come si evince dal certificato di abitabilità.

Nella parete di fondo si apre la porta del gabinetto, completo di sanitari e doccia. Però il gabinetto non può avere accesso diretto dall'ambiente principale, perchè necessita per regolamento dell'antibagno. Nella planimetria catastale, infatti, il gabinetto è segnato correttamente, cioè più piccolo di quello esistente e con l'antibagno, e perciò quello attuale è frutto di una modifica. Questa però deve essere annullata, demolendo il gabinetto attuale e ricostruendo un gabinetto più piccolo e disimpegnato, in modo da rispettare le prescrizioni e rendere i luoghi congruenti con quanto dichiarato in catasto e nel certificato di abitabilità.

5.3 Superficie convenzionale - Bene n. 2

Ufficio sito in Carini (PA), via Indira Gandhi, n. 6, piano terra.

La superficie convenzionale dell'immobile è calcolata sommando il 100% della superficie al netto dei muri perimetrali, il 100% della superficie dei muri perimetrali esclusivi, il 50% della superficie dei muri in comune con le proprietà limitrofe, il 35% della terrazza coperta. La superficie convenzionale del bene risulta così di mq 50,30.

5.4 Dati catastali e possesso - Bene n. 2

Ufficio sito in Carini (PA), via Indira Gandhi, n. 6, piano terra.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Palermo, nel foglio 15 del Comune di Carini, dalla particella 3137, subalterno 2, con categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 44,00 e rendita Euro 367,98.

L'immobile risulta intestato alla società [REDACTED]
[REDACTED]

5.5 Coerenze - Bene n. 2

Ufficio sito in Carini (PA), via Indira Gandhi, n. 6, piano terra.

L'immobile confina a Nord con la corte comune, ad Est con la via Indira Gandhi, a Sud e ad Ovest con delle proprietà aliene.

5.6 Regolarità urbanistica - Bene n. 2

Ufficio sito in Carini (PA), via Indira Gandhi, n. 6, piano terra.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della stima, l'edificio B, è stato costruito in forza di alcune pratiche edilizie che si sono articolate nel tempo, avviate proprio [REDACTED]

[REDACTED] Queste pratiche sono state rintracciate presso l'archivio storico della Ripartizione VI - Urbanistica ed Edilizia Privata - del Comune di Carini.

La prima pratica consiste nella Richiesta di concessione edilizia del 26.04.2007, prot. 15075, presentata ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/94, con Comunicazione di inizio lavori del 29.02.2008, prot. 8281. I lavori previsti consistevano nella sostituzione di un immobile esistente con uno nuovo delle stesse dimensioni e sulla medesima area di sedime, oltre ad un suo ampliamento. Si tratta di un immobile di due elevazioni fuori terra.

Successivamente fu presentata una Richiesta di variante in corso d'opera, il 06.05.2008 con prot. 16328. La variante riguardava la realizzazione del piano cantinato (allegato F.3).

Infine fu presentata una D.I.A. (denuncia di inizio attività), in data 01.06.2009, prot. 19917, relativa al frazionamento del piano terra per ottenere un negozio da una parte ed un piccolo ufficio dall'altra, oltre ad una diversa distribuzione interna con variazione dei prospetti (allegato C).

A lavori ultimati è stato richiesto, ed ottenuto, il certificato di abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94, e cioè mediante la presentazione di una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori e della documentazione necessaria, ed il silenzio-assenso trascorsi sessanta giorni (allegato C).

L'ufficio in oggetto, pertanto, risulta regolare in quanto si tratta, in particolare, di quello previsto dal frazionamento oggetto della D.I.A. del 01.06.2009 prot. 19917 (allegato C).

Abbiamo visto, però, al paragrafo 5.2 che è stata apportata una piccola modifica, eliminando l'antibagno.

Bisogna perciò prevedere dei lavori di rimessa in pristino, con la demolizione del gabinetto attuale e la costruzione del gabinetto con disimpegno previsto nel progetto e dichiarato nel certificato di abitabilità.

* * * * *

Questi lavori sono stati quantificati e stimati nel computo metrico estimativo che si allega alla presente relazione tecnica (computo n. 2 - all. E.3), e consistono nello smantellamento del gabinetto attuale, nella costruzione di un tramezzo intermedio con una apertura, nel rifacimento degli impianti e delle finiture, nella collocazione dei sanitari recuperati e nella collocazione di una nuova porta. I costi di questi lavori ammontano ad € 3.567,56 oltre IVA al 10%, per un totale di € 3.924,30.

5.7 Stima del valore di mercato - Bene n. 2

Ufficio sito in Carini (PA), via Indira Gandhi, n. 6, piano terra.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato si mediano i risultati ottenuti con i due criteri di stima illustrati nel paragrafo 3.

Per il metodo sintetico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ho quantificato per l'ufficio (bene n. 2), avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti, il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale in € 710,00, per cui la stima Sintetica risulta:

valore €/mq 710,00 x superficie convenzionale mq 50,30 = € 35.713,00.

Per il metodo della capitalizzazione del reddito, o analitico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ho quantificato per l'ufficio (bene n. 2) avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti, il canone mensile lordo in € 180,00, che produce un reddito annuo lordo di € 2.218,50.

Questa somma deve essere depurata delle spese di gestione del bene, che si quantificano del 20%, e diventa in c.t. un reddito netto di € 1.774,80.

La stima analitica allora risulta:

reddito netto € 1.774,00/ saggio di capitalizzazione 0,03 = € 59.160,00.

La media dei due valori di stima risulta:

(€ 35.713,00 + € 59.160,00) /2 = € 47.436,50 (€/mq 940,00 circa).

Il valore di mercato del bene n. 2, allora, risulta in cifra tonda € 47.400,00.
Quest'ultimo sarebbe il valore di mercato del bene nello stato di manutenzione attuale ma senza irregolarità.
Abbiamo visto, invece, che per regolarizzare l'immobile sotto il profilo distributivo sono necessarie le somme stimate al paragrafo precedente, che pertanto vanno detratte da questo valore.

Criticità 1

Per i lavori relativi alla modifica del gabinetto, con la realizzazione dell'antibagno obbligatorio, è necessario affrontare la spesa di € 3.924,30 (paragrafo 5.6):

€ 47.400,00 - € 3.924,30 = € 43.475,70.

Il valore di mercato dell'ufficio (bene n. 2), nello stato di manutenzione attuale e gravato dalle criticità risulta in c.t. di € 43.500,00.

6. BENE N. 3 - MAGAZZINO SITO IN CARINI (PA), VIA I. GANDHI N. 8

6.1 Ubicazione - Bene n. 3

Magazzino sito in Carini (PA), via I. Gandhi, n. 8, piano terra e sottostrada.
L'immobile oggetto della presente valutazione (bene n. 3) occupa per intero il piano sottostrada di un edificio di due elevazioni fuori terra, ed un grande piazzale antistante posto alla quota della strada. E' ubicato nel comune di Carini (PA), al numero civico 8 della via Indira Gandhi, che è una traversa della Strada Statale 113, sul lato destro procedendo in direzione Trapani, nei pressi del Bivio Foresta.

6.2 Descrizione e stato di manutenzione - Bene n. 3

Magazzino sito in Carini (PA), via I. Gandhi, n. 8, piano terra e sottostrada.
L'immobile in oggetto consiste in un magazzino adibito dalla società fallita a deposito merci.
L'edificio che ospita questo immobile è denominato B nelle tavole 0.1 e 0.2 (allegato A), ed è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con murature di tompagnamento in blocchi segati di

calcarenite o di calcestruzzo di pomice. La facciata è rivestita interamente con intonaco civile, in buono stato di manutenzione, e in facciata si sviluppano alcune scale esterne in cemento armato, che disimpegnano gli appartamenti del primo piano, con partenza dalle corti comuni.

Da un cancello carrabile al numero civico 8 della via Indira Gandhi si accede ad un piazzale esteso circa mq 340, pavimentato con battuto di cemento liscio, e con annegati diversi plinti in acciaio, predisposti per l'ancoraggio di una eventuale struttura in profili di acciaio in modo da realizzare, quindi, una copertura per il piazzale (foto n. 12 e 13 - all. F.5).

Dal piazzale una rampa carrabile pavimentata in battuto di cemento conduce al piano sottostrada, ed arriva ad una piccola corte scoperta da dove si accede al magazzino (vedi tav. 3.1 - all. F.2). L'accesso avviene attraverso due grandi aperture, che verosimilmente nelle previsioni erano da chiudere con dei portoni, ma che sono state lasciate, invece, completamente libere.

Il pavimento sia della corte che dell'intero magazzino è realizzato con mattoni di gres porcellanato (foto n. 14 e 15 - all. F.5), e l'altezza tra pavimento e soffitto è di ml 3,30.

Lo stato di manutenzione è buono, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate, mentre i soffitti non sono intonacati. L'impianto elettrico, però, non è completo, realizzato in parte sottotraccia ed in parte con cavi provvisori esterni ai muri (foto n. 16 e 17 - all. F.5).

In un angolo si trova un lavamani con acqua corrente, accanto ad un grande gabinetto completo di sanitari, rivestimenti e doccia. In corrispondenza del lavamani e del gabinetto ci sono due finestre alte a vasistas, realizzate con profili di alluminio preverniciati.

Dal sopralluogo è emerso, però, che la superficie del magazzino non corrisponde a quella riportata nei disegni allegati alla concessione edilizia. Infatti l'immobile in oggetto sostituisce un immobile precedente (vedi paragrafo 6.6), e pertanto il nuovo edificio deve riflettere perfettamente la stessa giacitura sul terreno ed occupare la stessa area di sedime di quello preesistente. I disegni del progetto approvato riportano fedelmente la sagoma dell'edificio preesistente, ma poi in fase operativa il perimetro è stato rettificato ampliando la superficie di circa mq 23,00. Si vedano a

confronto la pianta attuale (tav. 3.1 - all. F.2) e la pianta prevista nel progetto approvato (allegato F.3).

Questo ampliamento risulta, quindi, abusivo e va eliminato rimettendo in pristino lo stato dei luoghi prefigurato dal progetto approvato, e cioè costruendo due muri che seguendo il contorno originario dell'area di sedime dell'edificio preesistente, rendano inaccessibile definitivamente la superficie annessa abusivamente.

* * * * *

Nella planimetria catastale alla scala di 1:500 (allegato F.1) il piazzale di pertinenza del magazzino è segnato molto più grande di quanto ho accertato in sede di sopralluogo. Infatti una grossa porzione del terreno è stata oggetto di esproprio da parte del Comune di Carini, per pubblica utilità (tav. 3.0 - all. F.2).

La difformità tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto deve essere eliminata, con l'aggiornamento della planimetria catastale

La redazione della planimetria aggiornata, e la sua presentazione mediante una procedura Docfa presso il N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate, devono essere eseguite da un professionista abilitato, e per queste operazioni si può stimare un costo tecnico di € 1.500,00 oltre IVA e cassa previdenza, per un totale di € 1.903,00. Non sono compresi i diritti catastali che saranno quantificati dall'ufficio del catasto.

6.3 Superficie convenzionale - Bene n. 3

Magazzino sito in Carini (PA), via I. Gandhi, n. 8, piano terra e sottotrada.

La superficie convenzionale dell'immobile è calcolata sommando il 100% della superficie al netto dei muri perimetrali, il 100% della superficie dei muri perimetrali esclusivi, il 50% della superficie dei muri in comune con le proprietà limitrofe, il 35% della corte scoperta, il 10% della rampa di accesso, il 20% del piazzale superiore.

La superficie convenzionale del bene risulta così di mq 277,60.

Come si vede al paragrafi 6.2 e 6.6, l'immobile è stato ampliato abusivamente, pertanto dalla superficie così ottenuta si deve sottrarre l'area annessa senza titolo pari a mq 22,70.

La superficie del bene regolarizzato risulta così di mq 254,90

6.4 Dati catastali e possesso - Bene n. 3

Magazzino sito in Carini (PA), via I. Gandhi, n. 8, piano terra e sottostrada.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Palermo, nel foglio 15 del Comune di Carini, dalla particella 3137, subalterno 8, con categoria C/2, classe 8, consistenza mq 180,00, superficie catastale mq 278,00 e rendita Euro 278,89.

L'immobile risulta intestato alla

6.5 Coerenze - Bene n. 3

Magazzino sito in Carini (PA), via I. Gandhi, n. 8, piano terra e sottostrada.

Il magazzino confina a Nord con il terrapieno della corte comune, ad Est con la via Indira Gandhi, a Sud e ad Ovest con delle proprietà aliene.

Il piazzale confina a Nord con terreno comunale, ad Est con la via Indira Gandhi, a Sud col parcheggio comune e ad Ovest con una proprietà aliena.

6.6 Regolarità urbanistica - Bene n. 3

Magazzino sito in Carini (PA), via I. Gandhi, n. 8, piano terra e sottostrada.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della stima, l'edificio B, è stato costruito in forza di alcune pratiche edilizie che si sono articolate nel tempo, avviate proprio dalla società

La prima pratica consiste nella Richiesta di concessione edilizia del 26.04.2007, prot. 15075, presentata ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/94, con Comunicazione di inizio lavori del 29.02.2008, prot. 8281. I lavori previsti consistevano nella sostituzione di un immobile esistente con uno nuovo delle stesse dimensioni e sulla medesima area di sedime, oltre ad un suo ampliamento. Si tratta di un immobile di due elevazioni fuori terra. Successivamente fu presentata una Richiesta di variante in corso d'opera, il 06.05.2008 con prot. 16328. La variante riguardava la realizzazione del piano cantinato (allegato F.3).

Infine fu presentata una D.I.A. (denuncia di inizio attività), in data 01.06.2009, prot. 19917, relativa al frazionamento del piano terra per

ottenere un negozio da una parte ed un piccolo ufficio dall'altra, oltre ad una diversa distribuzione interna con variazione dei prospetti (allegato C). A lavori ultimati è stato richiesto, ed ottenuto, il certificato di abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94, e cioè mediante la presentazione di una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori e della documentazione necessaria, ed il silenzio-assenso trascorsi sessanta giorni (allegato C).

Il magazzino in oggetto, pertanto, risulta regolare in quanto si tratta, in particolare, di quello previsto dalla Variante in corso d'opera, del 06.05.2008, prot. 16328, relativa alla realizzazione del piano cantinato (allegato F.3).

Abbiamo visto al paragrafo 6.2 che, però, è stata ampliata abusivamente la superficie assentita.

Bisogna perciò prevedere dei lavori di rimessa in pristino, escludendo definitivamente la superficie annessa abusivamente.

* * * * *

Questi lavori sono stati quantificati e stimati nel computo metrico estimativo che si allega alla presente relazione tecnica (computo n. 3 - all. F.4), e consistono nella costruzione di due muri lungo il contorno originario dell'area di sedime dell'edificio preesistente, e nel loro rivestimento con intonaco civile e finitura ad intonaco fino. I costi di questi lavori ammontano ad € 2.911,64 oltre IVA al 10%, per un totale di € 3.202,80.

6.7 Stima del valore di mercato - Bene n. 3

Magazzino sito in Carini (PA), via I. Gandhi, n. 8, piano terra e sottostrada.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato si mediano i risultati ottenuti con i due criteri di stima illustrati nel paragrafo 3.

Per il metodo sintetico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ho quantificato per il magazzino con piazzale (bene n. 3), avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti, il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale in € 750,00, per cui la stima Sintetica risulta:

valore €/mq 750,00 x superficie convenzionale mq 254,90 = € 89.215,00.

Per il metodo della capitalizzazione del reddito, o analitico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ho quantificato per il magazzino con piazzale (bene n. 3) avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti, il canone mensile lordo in € 320,00, che produce un reddito annuo lordo di € 3.944,00.

Questa somma deve essere depurata delle spese di gestione del bene, che si quantificano del 20%, e diventa in c.t. un reddito netto di € 3.155,20.

La stima analitica allora risulta:

reddito netto € 3.155,20/ saggio di capitalizzazione 0,03 = € 105.173,33

La media dei due valori di stima risulta:

(€ 89.215,00 + € 105.173,33) /2 = € 97.194,16 (€/mq 380,00 circa).

Il valore di mercato del bene n. 3, allora, risulta in cifra tonda € 97.200,00.

Quest'ultimo sarebbe il valore di mercato del bene nello stato di manutenzione attuale ma senza irregolarità.

Abbiamo visto, invece, che per regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale e dimensionale sono necessarie le somme stimate ai paragrafi precedenti, che pertanto vanno detratte da questo valore.

Criticità 1

Per l'immobile è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale generale alla scala di 1:500, per un costo di € 1.903,00 (paragrafo 6.2):

€ 97.194,16 - € 1.903,00 = € 95.291,16.

Criticità 2

Per i lavori relativi al ripristino della superficie assentita, confinando con due nuovi muri la superficie annessa abusivamente, è necessario affrontare la spesa di € 3.202,80 (paragrafo 6.6):

€ 95.291,16 - € 3.202,80 = € 92.088,36.

Il valore di mercato del magazzino con piazzale (bene n. 3), nello stato di manutenzione attuale e gravato dalle criticità risulta in c.t. di € 92.100,00.

7. BENE N. 4 - APPARTAMENTO SITO IN CARINI (PA), SS 113 N. 219

7.1 Ubicazione - Bene n. 4

Appartamento sito in Carini (PA), SS 113 n. 219 piano terzo.

L'immobile oggetto della presente valutazione (bene n. 4) occupa per intero il piano terzo di un edificio di quattro elevazioni fuori terra, ubicato nel comune di Carini (PA), in località Bivio Foresta, lungo la Strada Statale 113, sul lato destro procedendo in direzione Trapani, al numero civico 219.

7.2 Descrizione e stato di manutenzione - Bene n. 4

Appartamento sito in Carini (PA), SS 113 n. 219 piano terzo.

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento di proprietà dei soci della società fallita, adibito a loro abitazione principale.

L'edificio che ospita questo immobile è denominato A nelle tavole 0.1 e 0.2 (allegato A), ed è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con murature diOMPAGNAMENTO in blocchi segati di calcarenite o di calcestruzzo di pomice. La facciata è rivestita interamente con intonaco civile, con inserti in mattonelle di ceramica smaltata. L'intonaco delle facciate è rovinato in alcuni punti, soprattutto in corrispondenza delle parti a sbalzo e dei cornicioni marcapiano, e necessita perciò di interventi di manutenzione.

L'edificio è allineato alla Strada Statale ed arretrato, con uno spazio antistante profondo circa ml 10,00, adibito a parcheggio comune. In questa corte si aprono le vetrine del negozio di proprietà della società fallita (bene n. 1), ed al n. civ. 219 si trova l'ingresso del corpo scala che conduce agli appartamenti dei vari piani (foto n. 18 e 19 - all. G.5). La scala è rivestita con lastre di marmo, e non c'è ascensore. Nel pianerottolo del terzo, ed ultimo, piano si aprono due porte. Una conduce alla terrazza, e l'altra immette nell'appartamento in oggetto (vedi tav. 4.0 - all. G.2).

Da un piccolo disimpegno si passa ad un grande salone con due finestre, e due aperture verso la veranda (foto n. 20 e 21 - all. G.5). Infatti, la veranda è divisa in due parti, in una è ricavata la cucina (foto n. 22 - all. G.5) e nell'altra un piccolo studio (foto n. 23 - all. G.5).

In fondo al salone si trovano un ripostiglio ed una porta che immette in un corridoio di disimpegno per tutti gli altri ambienti: due gabinetti, uno con vasca da bagno ed uno con doccia; due stanze da letto, una con portafinestra sul balcone laterale ed una con portafinestra sulla grande terrazza coperta; una piccola stanza, che però non raggiunge le misure minime per essere adibita a stanza da letto.

L'altezza tra il pavimento ed il soffitto è di ml 2,80, tranne che nel disimpegno di ingresso ed in alcune parti del salone dove si trovano dei controsoffitti in gesso a varia altezza. Tutta la casa, ad eccezione dei servizi, è pavimentata con parquet di legno. La cucine ed i gabinetti sono rivestiti con piastrelle smaltate, e le pareti di tutte le stanze sono tinteggiate con idropittura tipo Ducotone. Lo stato di manutenzione complessivo è buono, anche se il parquet è rovinato dall'uso, ed i soffitti di alcuni ambienti hanno subito infiltrazioni di acqua meteorica. L'appartamento, infatti, si trova all'ultimo piano, sovrastato dal solo lastrico solare, di pertinenza esclusiva (vedi tav. 4.1 - all. G.2).

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato a smalto e vetri, e gli infissi esterni sono in profili di alluminio preverniciato oscurati da serrande avvolgibili.

Gli impianti sono completi e funzionanti, ma sono realizzati da diversi anni e pertanto privi delle certificazioni di legge. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è realizzato con piastre radianti a termosifone e caldaia a gas liquido, in bombole, ma nel salone c'è anche un camino, ed in alcune stanze vi sono dei condizionatori da parete. L'impianto idrico è stato modificato con l'aggiunta di numerose tubazioni all'esterno dell'appartamento, applicate alla facciata dell'edificio e schermate maldestramente, ed anche l'impianto di scarico è stato realizzato in maniera rudimentale, demolendo una porzione del cordolo marcapiano. Lo stato di manutenzione dei prospetti esterni è perciò mediocre, compromesso dai vari impianti addossati (tubazioni idriche, condizionatori, scarichi), e dal degrado degli intonaci (foto n. 27 - all. G.5). La terrazza è accessibile, come detto sopra, sia da una stanza da letto che direttamente dal vano scala. È coperta con una tettoia che ha struttura in profili di acciaio, e copertura in tavolato di legno e tegole. Sulla parete

interna è costruita una cucina in muratura, e lo stato di manutenzione è buono. L'angolo con la terrazza coperta, inoltre, è bordato da due lunghi balconi a sbalzo (foto n. 25 e 26 - all. G.5).

* * * * *

La forma e la disposizione degli ambienti descritti sopra non corrisponde alla distribuzione riportata nella planimetria catastale, ed Inoltre sono necessarie altre opere di modifica (in particolare riguardo alla veranda) ai fini della regolarità urbanistica (vedi paragrafo 7.6), e pertanto è necessario aggiornare la planimetria catastale.

La redazione della planimetria aggiornata, e la sua presentazione mediante una procedura Docfa presso il N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate, devono essere eseguite da un professionista abilitato, e per queste operazioni si può stimare un costo tecnico di € 2.500,00 oltre IVA e cassa previdenza, per un totale di € 3.172,00. Non sono compresi i diritti catastali, le eventuali sanzioni e gli interessi che saranno quantificati dall'ufficio del catasto.

7.3 Superficie convenzionale - Bene n. 4

Appartamento sito in Carini (PA), SS 113 n. 219 piano terzo.

La superficie convenzionale dell'immobile è calcolata sommando il 100% della superficie al netto dei muri perimetrali, il 100% della superficie dei muri perimetrali esclusivi, il 50% della superficie dei muri in comune con le proprietà limitrofe, il 60% della superficie degli ambienti chiusi a veranda, il 35% della terrazza coperta, il 25% della superficie del balcone, il 10% del lastrico solare.

La superficie convenzionale del bene risulta così di mq 184,60.

7.4 Dati catastali e possesso - Bene n. 4

Appartamento sito in Carini (PA), SS 113 n. 219 piano terzo.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Palermo, nel foglio 15 del Comune di Carini, dalla particella 779, subalterno 10, con categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 169,00 totale (mq 142,00 escluse le aree scoperte) e rendita Euro 361,52.

L'immobile risulta intestato ai soci della società fallita, BUZZETTA Claudia e ROSSO Bruno.

7.5 Coerenze - Bene n. 4

Appartamento sito in Carini (PA), SS 113 n. 219 piano terzo.

L'immobile confina a Nord con una proprietà aliena ed una corte comune, ad Est con la corte comune, a Sud con la Strada Statale 113 e ad Ovest con la via Indira Gandhi.

7.6 Regolarità urbanistica - Bene n. 4

Appartamento sito in Carini (PA), SS 113 n. 219 piano terzo.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della stima, l'edificio A, è stato costruito in forza della Licenza di costruzione edile n. 9044 del 26.10.1964 concessa dal Sindaco di Carini al sig. Buzzetta Giuseppe (allegato B). L'ufficiale sanitario del Comune di Carini ha rilasciato in data 18.03.1971 il certificato di abitabilità per i piani primo e secondo, ed il certificato di agibilità per l'immobile al piano terra (allegato B).

Il piano terzo, occupato per intero dall'appartamento in oggetto, non è compreso nella certificazione di abitabilità perché è stato realizzato successivamente in maniera abusiva, in mancanza di licenza edilizia.

Pertanto, in occasione della sanatoria prevista dalla Legge n. 47/1985, è stata presentata dal proprietario di allora la domanda per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, con n. di prot. 3744 del 30.04.1986, assunta dall'Ufficio tecnico del Comune di Carini con n. di pratica 4874/86, ma questa concessione in sanatoria non è ancora stata rilasciata.

Per esprimere un giudizio sul peso che queste criticità urbanistiche possono avere sul valore del bene in oggetto, ho rintracciato ed esaminato la pratica di sanatoria n. 4874/86 presso la Ripartizione VII - Abusivismo edilizio e Sanatoria - del Comune di Carini.

Nell'incartamento ho rinvenuto un certificato dal quale si può desumere lo stato attuale della pratica. Si tratta di un *Certificato di procedibilità e congruità oblazione* che la Ripartizione Abusivismo ha emesso nell'anno 2011 su richiesta di un altro consulente tecnico. Da questo certificato si evince che:

- la domanda di condono è procedibile;
- l'importo di € 1.336,69, pagato per l'oblazione autodeterminata, è congruo;
- la pratica non è completa e va integrata con n. 5 elaborati relativi: all'accatastamento; alla documentazione fotografica; alla perizia giurata sulle dimensioni e lo stato dell'opera; al sistema di smaltimento delle acque reflue; al vincolo dell'area destinata a parcheggio.

Poiché la Ripartizione Abusivismo certifica quanto sopra con riserva, per prefigurare un esito positivo dell'istruttoria è necessaria l'integrazione con la documentazione mancante, ma soprattutto è necessario che lo stato dei luoghi rifletta esattamente quanto dichiarato nel 1986.

Ricordo infatti che l'oblazione veniva autodeterminata in funzione della tipologia di abuso e dei metri quadrati delle superfici abusive, che venivano dichiarati nella domanda, ed attestati dai disegni di progetto.

Nell'esaminare la domanda di sanatoria n. 4874/86 ho potuto verificare che la tipologia di abuso dichiarato sembra corretta e che le superfici abusive dichiarate sembrano, con buona approssimazione, corrette. Nei disegni di progetto sono presenti sia la tettoia della terrazza che la veranda, che pertanto sono regolari. La loro superficie è dichiarata, correttamente, come Superficie non residenziale (Snr), che non partecipa alla cubatura generale. La veranda perciò è regolare, ma non può essere utilizzata come vano principale.

Negli anni, invece, nella veranda è stata costruita una cucina, e questo ha configurato un cambio di destinazione d'uso non consentito.

Poiché la veranda, a mio parere, deve tornare ad essere superficie non residenziale, occorre demolire la cucina esistente e ricostruirla nell'attuale salone (vedi tav. 4.2 - all. G.2).

Bisogna, allora, determinare i costi che gravano sull'immobile per la sua regolarizzazione, perché incidono sulla formazione del giudizio di stima.

* * * * *

Gli adempimenti tecnici necessari per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sono numerosi, ed ipotizzando una difficoltà media per

il reperimento dei documenti necessari e per la redazione degli elaborati, i costi potrebbero essere:

- per l'integrazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria, (n. 5 elaborati relativi all'accatastamento; alla documentazione fotografica; alla perizia giurata sulle dimensioni e lo stato dell'opera; al sistema di smaltimento delle acque reflue; al vincolo dell'area destinata a parcheggio) si può stimare un costo tecnico di € 5.000,00 oltre IVA e cassa previdenza, per un totale di € 6.344,00;
- per la chiusura dell'iter relativo alla concessione edilizia in sanatoria con perizia giurata (ai sensi dell'art. 28 della L.R.16/2016) si può stimare un costo tecnico di € 2.000,00 oltre IVA e cassa previdenza, per un totale di € 2.537,60;
- per l'ottenimento della certificazione di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 (recepito dall'art. 1 della L.R: 16/2016) si può stimare un costo tecnico di € 3.000,00 oltre IVA e cassa previdenza, per un totale di € 3.806,40;

Questi costi si devono intendere legati alle sole prestazioni dei professionisti abilitati, mentre saranno dovute altre somme per diritti, interessi, oneri, certificazioni, lavori di adeguamento, ecc. necessari o determinati dagli uffici competenti.

* * * * *

Ho determinato la tipologia dei lavori necessari per riportare la veranda nella condizione originaria (quella dichiarata nella domanda di sanatoria del 1986) che consistono sommariamente in:

1. Smontaggio accurato dei mobili ad incasso esistenti, compresi gli elettrodomestici, per la loro riutilizzazione;
2. Demolizione della cucina in muratura con struttura in calcestruzzo di cemento armato, e rivestita con piastrelle;
3. Demolizione del tramezzo che ha diviso in due la veranda, individuando lo studio da una parte e la cucina dall'altra;
4. Demolizione della muratura che ha sostituito una porzione degli infissi a vetri della veranda;
5. Rifacimento di tutte le finiture coinvolte (intonaci, tinteggiature, pavimenti);

6. Ricostruzione della cucina nel salone, con una struttura in muratura rivestita in piastrelle identica a quella demolita;
7. Nuovi impianti a servizio della cucina (idrico, scarico, elettrico);
8. Rimontaggio dei mobili in legno ad incasso e degli elettrodomestici originari;
9. Nuovo infisso in profili di alluminio per integrare la veranda esistente;

La chiusura della porta dello studio però non è stata prevista (foto n. 23 - all. G.5). Infatti, si tratta di un'apertura abusiva in quanto realizzata sul prospetto dell'edificio in difformità dal progetto approvato, ma appare eccessiva la rimessa in pristino mediante la sua chiusura, perché trattandosi di un abuso di lieve entità, per sanarlo si può chiedere l'*accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (recepito dall'art. 14 della L.R: 16/2016), che comporta il pagamento di un'oblazione.

I costi relativi alla realizzazione delle operazioni di ripristino elencate sopra sono stati stimati in un computo metrico estimativo, che si allega alla presente relazione (computo n. 4 . all. G.4), ed ammontano ad € 8.829,86 oltre IVA al 10% per un totale di € 9.712,84.

A queste somme vanno aggiunti i costi relativi alla presentazione, da parte di un tecnico abilitato, delle pratiche edilizie per la *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata* (C.I.L.A.) e per l'*Accertamento di conformità* per la porta abusiva (*art. 36, D.P.R. 380/2001*) che si possono stimare complessivamente in € 2.000,00 oltre IVA e cassa previdenza, per un totale di € 2.537,60.

Pertanto, i costi relativi alle criticità urbanistiche che gravano sul bene n. 4, da computare in sede di valutazione, si possono stimare in:

- € 12.688,00 per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e della certificazione di agibilità;
- € 12.250,44 per la regolarizzazione della destinazione d'uso degli ambienti, mediante lo spostamento della cucina nella posizione originaria.

7.7 Stima del valore di mercato - Bene n. 4

Appartamento sito in Carini (PA), SS 113 n. 219 piano terzo.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato si mediano i risultati ottenuti con i due criteri di stima illustrati nel paragrafo 3.

Per il metodo sintetico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ho quantificato per l'appartamento (bene n. 4), avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti, il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale in € 930,00, per cui la stima Sintetica risulta:

valore €/mq 930,00 x superficie convenzionale mq 184,60 = € 171.678,00.

Per il metodo della capitalizzazione del reddito, o analitico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ho quantificato per l'appartamento (bene n. 4) avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti, il canone mensile lordo in € 400,00, che produce un reddito annuo lordo di € 4.930,00.

Questa somma deve essere depurata delle spese di gestione del bene, che si quantificano del 20%, e diventa in c.t. un reddito netto di € 3.944,00.

La stima analitica allora risulta:

reddito netto € 3.944,00/ saggio di capitalizzazione 0,03 = € 131.466,67

La media dei due valori di stima risulta:

(€ 171.678,00 + € 131.466,67) /2 = € 151.572,34 (€/mq 820,00 circa).

Il valore di mercato del bene n. 4, allora, risulta in cifra tonda € 151.600,00.

Quest'ultimo sarebbe il valore di mercato del bene nello stato di manutenzione attuale ma non gravato da criticità urbanistiche.

Abbiamo visto, invece, che per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico sono necessarie le somme stimate ai paragrafi precedenti, che pertanto vanno detratte da questo valore.

Criticità 1

Per l'immobile è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo di € 3.172,00 (paragrafo 7.2):

€ 151.600,00 - € 3.172,00 = € 148.428,00.

Criticità 2

Per sanare le criticità urbanistiche descritte relative alla mancanza della concessione edilizia in sanatoria e della certificazione di agibilità, è necessario affrontare la spesa di € 12.688,00 (paragrafo 7.6):

€ 148.428,00 - € 12.688,00 = € 135.740,00.

Criticità 3

Per la regolarizzazione della destinazione d'uso degli ambienti, mediante lo spostamento della cucina nella posizione originaria è necessario affrontare la spesa di € 12.250,44 (paragrafo 7.6):

€ 135.740,00 - € 12.250,44 = € 123.489,56.

Il valore di mercato dell'appartamento (bene n. 4), nello stato di manutenzione attuale e gravato dalle criticità risulta in c.t. di € 123.500,00.

8. RIEPILOGO

Gli immobili oggetto della stima si trovano in località Bivio Foresta, nel territorio del Comune di Carini (PA), e consistono in un negozio (bene n.1), un ufficio (bene n.2), ed un magazzino (bene n.3), di proprietà della società fallita [REDACTED] ed in un appartamento (bene n.4), di proprietà dei soci della società fallita, [REDACTED]

BENE N. 1

Negoziato sito in Carini (PA), SS 113 n. 221, 223, 225, piano terra.

L'immobile in oggetto:

- consiste in un grande negozio dove la società fallita esercitava la vendita;

- è ubicato nel comune di Carini (PA), in località Bivio Foresta, lungo la Strada Statale 113, sul lato destro procedendo in direzione Trapani, ai numeri civici 221, 223, 225;
- ha una superficie convenzionale di mq 290,20;
- è registrato in catasto: Comune di Carini - Foglio 15. Part. 779, sub. 13, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 261, sup. catastale mq 290, rendita € 5.971,43;
- è intestato alla società fallita, [REDACTED]

Il valore di mercato del negozio (bene n. 1), ottenuto mediando i risultati ottenuti con la stima sintetica e con la stima analitica (paragrafo 4.7), è risultato in cifra tonda di € 312.300,00.

Il valore di mercato si riduce tenendo in considerazione le criticità illustrate nel paragrafo 4.2:

1. aggiornamento planimetria catastale, € 3.172,00;
2. separazione dell'immobile da quello confinante, € 1.789,30.

risultando così, in cifra tonda, di € 307.300,00.

BENE N. 2

Ufficio sito in Carini (PA), via Indira Gandhi, n. 6, piano terra.

L'immobile in oggetto:

- consiste in un piccolo ufficio dove la società fallita poteva svolgere le attività amministrative;
- è ubicato nel comune di Carini (PA), al numero civico 6 della via Indira Gandhi, che è una traversa della Strada Statale 113, sul lato destro procedendo in direzione Trapani, nei pressi del Bivio Foresta;
- ha una superficie convenzionale di mq 50,30;
- è registrato in catasto: Comune di Carini - Foglio 15. Part. 3137, sub. 2, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale mq 44, rendita € 367,98;
- è intestato alla società fallita, [REDACTED]

Il valore di mercato dell'ufficio (bene n. 2), ottenuto mediando i risultati ottenuti con la stima sintetica e con la stima analitica (paragrafo 5.7), è risultato in cifra tonda di € 47.400,00.

Il valore di mercato si riduce tenendo in considerazione le criticità illustrate nel paragrafo 5.6:

1. ripristino del gabinetto con l'antibagno obbligatorio, € 3.924,30.
- risultando così, in cifra tonda, di € 43.500,00.

BENE N. 3

Magazzino sito in Carini (PA), via I. Gandhi, n. 8, piano terra e sottostrada.

L'immobile in oggetto:

- consiste in un magazzino adibito dalla società fallita a deposito merci;
- è ubicato nel comune di Carini (PA), al numero civico 8 della via Indira Gandhi, che è una traversa della Strada Statale 113, sul lato destro procedendo in direzione Trapani, nei pressi del Bivio Foresta;
- ha una superficie convenzionale di mq 277,60;
- è registrato in catasto: Comune di Carini - Foglio 15. Part. 3137, sub. 8, categoria C/2, classe 8, consistenza mq 180, sup. catastale mq 278, rendita € 278,89;
- è intestato alla società fallita, [REDACTED]

Il valore di mercato del magazzino con piazzale (bene n. 3), ottenuto mediando i risultati ottenuti con la stima sintetica e con la stima analitica (paragrafo 6.7), è risultato in cifra tonda di € 97.200,00.

Il valore di mercato si riduce tenendo in considerazione le criticità illustrate nei paragrafi 6.2 e 6.6:

1. aggiornamento della planimetria catastale generale, € 1.903,00;
 2. ripristino della superficie prevista nella concessione edilizia, escludendo quella annessa abusivamente, € 3.202,80.
- risultando così, in cifra tonda, di € 92.100,00.

BENE N. 4

Appartamento sito in Carini (PA), SS 113 n. 219 piano terzo.

L'immobile in oggetto:

- consiste in un appartamento di proprietà dei soci della società fallita, adibito a loro abitazione principale;

- è ubicato nel comune di Carini (PA), in località Bivio Foresta, lungo la Strada Statale 113, sul lato destro procedendo in direzione Trapani, al numeri civico 219, piano terzo;
- ha una superficie convenzionale di mq 184,60;
- è registrato in catasto: Comune di Carini - Foglio 15. Part. 779, sub. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale mq 169, totale (mq 142 escluse le aree scoperte), rendita € 361,52;
- è intestato ai soci della società fallita, [REDACTED]

Il valore di mercato dell'appartamento (bene n. 4), ottenuto mediando i risultati ottenuti con la stima sintetica e con la stima analitica (paragrafo 7.7), è risultato in cifra tonda di € 151.600,00.

Il valore di mercato si riduce tenendo in considerazione le criticità illustrate nei paragrafi 7.2 e 7.6:

1. aggiornamento planimetria catastale, € 3.172,00;
2. mancanza concessione edilizia in sanatoria e certificazione di abitabilità, € 12.688,00;
3. regolarizzazione della destinazione d'uso degli ambienti, spostamento della cucina, € 12.250,44;

risultando così, in cifra tonda, di € 123.500,00.

Si allegano

- n. 1 tavola con fotografia aerea in scala 1:1000;
- n. 1 tavola con schema planimetrico generale in scala 1:500;
- n. 1 Licenza di costruzione edile n. 9044/64- edificio A;
- n. 1 Certificazione di abitabilità - edificio A;
- n. 1 DIA per Variante in corso d'opera, 01.06.2009 (estratto) - edificio B;
- n. 1 Certificazione di abitabilità ex art. 3 L.R. 17/94 (estratto) - edificio B;
- n. 4 visure catastali;
- n. 5 planimetrie catastali;
- n. 1 tavola con pianta di rilievo in scala 1:100 (bene n. 1);
- n. 1 tavola con pianta di rilievo in scala 1:100 (bene n. 2);
- n. 1 tavola con piante di rilievo in scala 1:500 (bene n. 3);
- n. 1 tavola con piante di rilievo in scala 1:100 (bene n. 3);

- n. 1 tavola con pianta di progetto - messa in pristino, 1:100 (bene n. 3);
- n. 1 Variante con progetto approvato - piano cantinato, 1:100 (bene n. 3);
- n. 1 tavola con pianta di rilievo piano terzo in scala 1:100 (bene n. 4);
- n. 1 tavola con pianta di rilievo lastrico solare in scala 1:100 (bene n. 4);
- n. 1 tavola con pianta di progetto - messa in pristino, 1:100 (bene n. 4);
- n. 1 Richiesta condono edilizio - pianta piano terzo, 1:100 (bene n. 4);
- n. 4 computi metrici estimativi relativi alle opere di messa in pristino;
- n. 27 fotografie.

Palermo, 03.04.2017

arch. Enrico Lizzio



VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemiladiciassette, il giorno..... del mese di,
dinanzi a NOI, Giudice delegato della
Sezione fallimentare del Tribunale di Palermo, è comparso l'architetto
Enrico Lizzio, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la relazione
di consulenza che precede. Ammonito ai sensi di legge, lo stesso presta
giuramento di rito, ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente
adempito all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la
verità".

IL C.T.U.

IL GIUDICE