

*D'Addelfio Giuseppe*  
*Ingegnere*

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**G.D. DOTT.SSA VITTORIA RUBINO**

**FALLIMENTO N. 15/97 R.G.**

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**  
**DI DUE APPARTAMENTI ACQUISITI ALL'ATTIVO A**  
**SEGUITO DI REVOCATORIA FALLIMENTARE**

**CURATORE AVV. MASSIMO PENSABENE**



# Tribunale di Palermo

Sezione Fallimentare

**G.D. Dott.ssa Vittoria Rubino**

**Curatore Avv. Massimo Pensabene**

Fall. n. 15/97R.G. della

## **Relazione tecnica di stima di due appartamenti acquisiti all'attivo a seguito di revocatoria fallimentare**

### 1) Premessa

Con istanza dell'11.05.2021 l'Avv. Massimo Pensabene, Curatore del fallimento della ha chiesto alla S.V. di essere autorizzato a conferirmi l'incarico di procedere alla stima di due appartamenti pervenuti alla Curatela a seguito di revocatoria.

La S.V. ha autorizzato la mia nomina, quale tecnico stimatore, con provvedimento del 13.05.2021.

Dopo avere effettuato le ricerche documentali ed avere acquisito sia la documentazione catastale che quella autorizzativa dell'edificio in cui insistono le due unità, in data 21.06.2022 ho effettuato l'ispezione dei due appartamenti, indicati nella presente come Lotto n. 1 e Lotto n. 2.

La presente relazione riassume le risultanze degli accertamenti svolti ed espone le valutazioni a cui sono pervenuto con riferimento ai due appartamenti oggetto della revocatoria di trasferimento, elencati di seguito:

| lotto | località | indirizzo       | tipolog.     | piano/int.            | fg. | part.IIa | sub. |
|-------|----------|-----------------|--------------|-----------------------|-----|----------|------|
| 1     | Bagheria | C.so B. Scaduto | appartamento | p. 1° int. dx scala A | 7   | 1642     | 12   |
| 2     | Bagheria | C.so B. Scaduto | appartamento | p. 1° int. dx scala B | 7   | 1642     | 18   |



## 2) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di cui alla precedente elencazione, acquisiti all'attivo fallimentare della [REDACTED]

È noto che, per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche dei due appartamenti oggetto della valutazione, alla determinazione del loro più probabile valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro



che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, e sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine com'è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dei singoli beni, ma anche del contesto in cui sono inseriti e, non ultimo, della situazione contingente del mercato al momento in cui si procede alla valutazione.

Mercato che all'attualità si presenta ancora in un periodo di relativa stasi, ed è condizionato da una ridotta domanda, quest'ultima anche per la significativa contrazione del credito.

Il procedimento di stima sarà sviluppato secondo i criteri dell'estimo classico, in base ai quali (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2ª ed. amp) *".... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di*



*previsione ...". E poiché "... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) .... i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...".*

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale il più probabile valore di stima viene determinato sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente da adeguare, per riferirle agli specifici beni oggetto della stima<sup>1</sup>.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile e la sua consistenza commerciale, ho fatto riferimento, per quanto significativi o adottabili, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750<sup>2</sup>, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

*a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

*b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*

---

<sup>1</sup> La ricerca è stata estesa alle proposte di vendita di immobili comparabili insistenti nelle stesse zone del tessuto urbano di Bagheria/Aspra, acquisendo inoltre informazioni su trattative di vendita

<sup>2</sup> Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



- livello estetico e qualità architettonica;
- luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo ...;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ...;

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti ... la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;



b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini ...".

Ho inoltre tratto ulteriori elementi di indirizzo dal D.P.R 138/98, in base al quale "... [la] superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili ... [va] computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani ... [principali e] ... del 25 per cento qualora non comunicanti ...".

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella valutazione, che nel fissare il prezzo a base d'asta dell'appartamento, ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura concorsuale e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 5%.



### **3) Accertamenti e verifiche**

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo la documentazione catastale degli immobili oggetto della presente<sup>3</sup> ed ho successivamente richiesto ed acquisito, presso gli Uffici Comunali, gli atti autorizzativi e le certificazioni finali degli edifici in cui insistono gli immobili.

Conclusi gli accertamenti e le ispezioni sopralluogo degli immobili, per la loro stima ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta applicazione del procedimento sintetico, come esposto nel precedente paragrafo.

### **4) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale degli immobili**

#### **4.1) Lotto 1: appartamento sito in Bagheria, corso Baldassare Scaduto s.n.c., primo piano**

##### **dx scala A**

L'appartamento, oggi acquisito all'attivo fallimentare ed "annotato di revocazione in data 11/11/2004 al n. 5609"<sup>4</sup>, si apparteneva alla [REDACTED] "in bonis" perché insistente nell'edificio realizzato dalla stessa Società su un lotto di terreno acquistato con l'atto di compravendita n. 22267 di rep., stipulato in data 12 febbraio 1991 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 21 febbraio 1991 al n. 272 e trascritto a Palermo in pari data ai nn<sup>i</sup> 9863/7791 (cfr. all.to 1).

Secondo quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, la costruzione dell'edificio, confinante con il corso Baldassare Scaduto e con la via Amalfi, è stata autorizzata con la "Concessione per la esecuzione di opere n. 34/91" (cfr. all.to 2) rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a favore [REDACTED] e con le

<sup>3</sup> la planimetria catastale dell'appartamento identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 18, non è risultata acquisibile telematicamente, pertanto ho fatto riferimento ad un elaborato di cui ho solo preso visione.

<sup>4</sup> Dato tratto dalla Relazione Notarile ipo-catastale redatta il 10.01.2018 dal Notaio Maria Antonietta Morici



successive concessioni edilizie in variante n. 103/91 (cfr. all.to 3), rilasciata in data 11 dicembre 1991 e n. 121/92 (cfr. all.to 4), rilasciata in data 14 ottobre 1992.

In data 28 gennaio 1993 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "Permesso di abitabilità e di uso [e di] agibilità" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, nel "... Corpo A (posto a sinistra guardando il prospetto su C.so B. Scaduto) ... [l'immobile ubicato al] piano primo (sub 12): salendo la scala "A" a dx - tre vani, cucina, un bagno, un wc, ingresso, disimpegno, veranda coperta, da adibire ad abitazione ..." (cfr. all.to 5).

L'appartamento è attualmente identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 12 e classato in categoria A/2 (appartamenti per civile abitazione), classe 4ª con la consistenza di 7 vani, una superficie catastale "... Totale: 148 m² - Totale escluse aree scoperta 140 m² ...", ed una rendita di € 578,43, con indirizzo "... Corso Baldassare Scaduto piano 1 interno: DX scala A ... [in testa a] Drago Ferrante Rosa ... [per la] proprietà per 1000/1000 ..." (cfr. all.to 6).

**4.2) Lotto 2: appartamento sito in Bagheria, corso Baldassare Scaduto s.n.c., piano terra sx scala B**

L'appartamento, oggi acquisito all'attivo fallimentare ed "annotato di revocazione in data 11/11/2004 al n. 5609"<sup>5</sup>, si apparteneva alla [REDACTED] "in bonis" perché insistente nell'edificio realizzato dalla stessa Società su un lotto di terreno acquistato con l'atto di compravendita n. 22267 di rep., stipulato in data 12 febbraio 1991 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 21 febbraio 1991 al n. 272 e trascritto a Palermo in pari data ai nn° 9863/7791 (cfr. all.to 1).

Secondo quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, la costruzione dell'edificio, confinante con il corso Baldassare Scaduto e con la via Amalfi, è stata autorizzata con la "Concessione per la esecuzione di opere n. 34/91" (cfr. all.to 2)

<sup>5</sup> Dato tratto dalla Relazione Notarile ipo-catastale redatta il 10.01.2018 dal Notaio Maria Antonietta Morici



rilasciata dal Comune di Bagheria, in data 23 maggio 1991, a favore [redacted] e con le successive concessioni edilizie in variante n. 103/91 (cfr. all.to 3), rilasciata in data 11 dicembre 1991 e n. 121/92 (cfr. all.to 4), rilasciata in data 14 ottobre 1992.

In data 28 gennaio 1993 il Sindaco di Bagheria ha rilasciato il "Permesso di abitabilità e di uso [e di] agibilità" delle unità immobiliari insistenti nell'edificio e, tra le altre, nel "... *Corpo B (posto ad angolo tra C.so B. Scaduto e via Amalfi) ... [l'immobile ubicato al] piano terra (sub 18): con accesso da C.so B. Scaduto e via Amalfi, attraverso l'area di pertinenza, salendo la scala "B" a dx – un vano, cucina, un bagno, veranda coperta, da adibire ad abitazione ...*" (cfr. all.to 5).

L'appartamento è attualmente identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 18 e classato in categoria A/2 (appartamenti per civile abitazione), classe 4ª con la consistenza di 4 vani, ed una rendita di € 330,53, con indirizzo "... *Corso Baldassare Scaduto piano T interno: SX scala B ... [in testa alla] [redacted] con sede in Bagheria ... [per l'intera] proprietà ...*" (cfr. all.to 7).



## **5) Descrizione degli immobili**

Nel corso del sopralluogo del 21.06.2022 ho effettuato l'ispezione dei due appartamenti acquisiti all'attivo fallimentare, accertando quanto di seguito.

### **5.1) Lotto 1: appartamento sito in Bagheria, C.so Baldassare Scaduto s.n.c., primo piano dx scala A, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 12**

L'appartamento identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 12, è ubicato al primo piano di un edificio per civile abitazione e negozi, che ricade nella zona suburbana dell'abitato di Bagheria, in prossimità della frazione di Aspra.

Si tratta di un edificio inserito in un contesto totalmente urbanizzato (cfr. foto 1).



La precedente foto rappresenta il contesto di inserimento dell'edificio in cui insiste l'appartamento.

L'edificio si sviluppa per tre livelli fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo, e si affaccia sia sul Corso Baldassare Scaduto sia sulla via Amalfi, con le quali confina (cfr. foto 2 e 3).





Dal Corso Baldassare Scaduto si raggiunge, in leggero arretramento rispetto alla strada, un passetto condominiale che consente di raggiungere l'androne condominiale (cfr. foto 5) dal quale si diparte la scala "A" che, insieme ad un ascensore semiautomatico, serve verticalmente l'edificio (cfr. foto 6).

Allo sbarco al primo piano, a destra salendo la scala (ed a destra dell'ascensore), si trova la porta di caposcala dell'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 7, dalla particella 1642 sub. 12 (cfr. foto 7).

Superata la porta di caposcala si accede ad un ambiente ingresso a forma trapezia (cfr. foto 8), dal quale, di fronte si diparte un corridoio che distribuisce due camere, due servizi w.c. ed una veranda coperta, a sinistra si accede ad un ampio ambiente giorno, ed a destra si accede alla cucina.

L'ambiente giorno, a sinistra dell'ingresso, si sviluppa in lunghezza, ed è servito da una finestra oltre che da un balcone e da un terrazzino a pianta triangolare (cfr. foto 9 e 10).





A destra dell'ingresso si trova la cucina, abitabile (cfr. foto 11 e 12), illuminata ed areata da una finestra e da un balcone che si sviluppa lungo l'intero fronte nord dell'appartamento, parzialmente chiuso a veranda (cfr. foto 13, 14 e 15).



In occasione dell'accesso presso gli Uffici comunali non ho rivenuto alcun atto relativo alla parziale chiusura a veranda del balcone (con struttura in alluminio e vetro), né mi è stato fornito alcun documento in sede di sopralluogo; nella stima terrò conto dei costi connessi alla presentazione della pratica di regolarizzazione.

Percorrendo il corridoio che si diparte dall'ingresso, sulla destra si trovano in successione un servizio w.c. bagno e due camere (cfr. foto 16, 17 e 18).

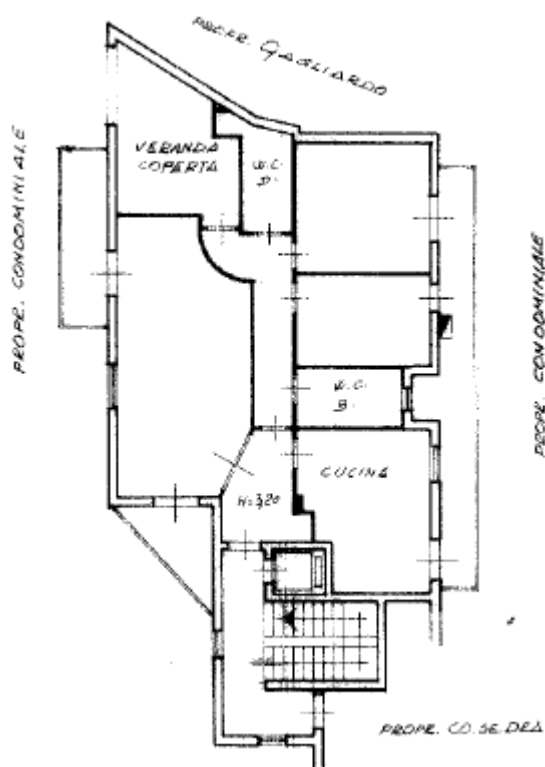
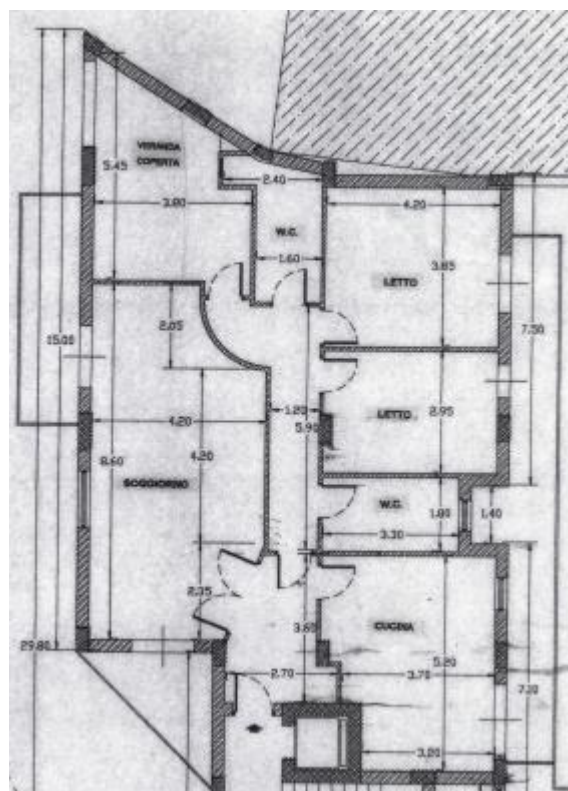
Sia il bagno sia le camere, sono servite il primo da una finestra e le altre due da portafinestra che si affacciano sul balcone che si sviluppa lungo l'intero fronte nord dell'appartamento.

A una porta in fondo al corridoio, di fronte, si trova un servizio w.c. doccia privo di affaccio verso l'esterno, mentre a sinistra si trova una "veranda coperta" a pianta triangolare, che si affaccia verso un'area condominiale.

La distribuzione interna prima descritta è risultata coerente con quella rappresentata nei grafici del progetto autorizzato con l'ultima delle concessioni edilizie prima richiamate, nonché con quella rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 09.11.1992 (cfr. all.to 8), a meno della già citata chiusura a veranda di una porzione del balcone che si sviluppa lungo il fronte nord dell'appartamento.

La planimetria stralciata dagli elaborati del progetto autorizzato e quella depositata presso l'Agenzia del Territorio, sono riportate nella pagina seguente.





L'edificio in cui insiste l'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 12, è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. e copertura piana; è finito al civile e, nel complesso, si presenta in discrete condizioni manutentive.

Il complesso è allacciato e servito dalle reti pubbliche comunali.

L'appartamento in argomento è pavimentato con piastrelle di ceramica di media dimensioni, a tappeto unico, con zoccolino perimetrale dello stesso materiale, fatta eccezione per i servizi w.c., pavimentati anch'essi con piastrelle di ceramica con diversa dimensione e colore.

Le pareti di tutte le camere sono finite al civile e tinteggiate con idropittura, mentre le pareti dei due servizi w.c. e la porzione di parete della cucina soprastante la zona cottura ed i lavelli, sono rivestite con piastrelle di ceramica, in parte a decoro.

I servizi w.c. sono dotati degli usuali sanitari (uno dei due è dotato di vasca e l'altro di piatto doccia), risultati funzionanti.

Le porte interne sono realizzate in legno massello, mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetri camera e serrande avvolgibili in materiale plastico; anche la veranda con cui è stato parzialmente chiuso il balcone che si sviluppa lungo il lato nord dell'appartamento è realizzata con una struttura in alluminio preverniciato.

L'appartamento è servito da un impianto di riscaldamento a piastre radianti, del quale non è stata possibile alcuna verifica di funzionalità.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

*a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti; [zona suburbana/modesti/modesti]*
- *contesto ambientale ed economico-sociale; [ordinario]*



- condizioni generali di mercato; [in fase di leggera ripresa]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione; [primi anni '90]

- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione; [c.a./discreto/discreto]

- livello di piano, esposizione, luminosità; [primo/discreta/discreta]

- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria; [vedi successive valutazioni]

- servizi ed impianti tecnologici; [ordinari; non verificato il funzionamento del riscaldamento]

- finiture; [ordinarie]

- pertinenze; [quelle civilistiche]

- destinazione d'uso e capacità di reddito ..." [civile abitazione/discreta].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale dell'appartamento è risultata pari a circa mq. 140 di cui circa mq 120 coperti, circa mq 4 relativi alla superficie ragguagliata del balcone sul lato sud e della porzione del balcone sul lato nord non chiuso a veranda (calcolate con una incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 16) e circa mq 16 relativi alla superficie ragguagliata della veranda coperta e del balcone chiuso a veranda (calcolata con una incidenza del 60% della superficie effettiva di circa mq 28).

In occasione del sopralluogo l'appartamento è risultato in uso a terzi, ma non mi è stato prodotto alcun titolo, per cui, salvo diverse evidenze, l'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato.



**5.2) Lotto 2: appartamento sito in Bagheria, C.so Baldassare Scaduto s.n.c., primo terra dx  
scala B, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 18**

L'appartamento identificato, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 18, è ubicato al piano terra di un edificio per civile abitazione e negozi, che ricade nella zona suburbana dell'abitato di Bagheria, in prossimità della frazione di Aspra.

Si tratta di un edificio inserito in un contesto totalmente urbanizzato (cfr. foto 1).



La precedente foto rappresenta il contesto di inserimento dell'edificio in cui insiste l'appartamento.

L'edificio si sviluppa per tre livelli fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo, e si affaccia sia sul Corso Baldassare Scaduto sia sulla via Amalfi, con le quali confina; da quest'ultima strada, salendo una scala esterna, si raggiunge la quota del portone condominiale (cfr. foto 2, 21 e 22).





Entrando nell'androne condominiale, subito a destra della scala "B", si trova la porta di caposcala dell'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 7, dalla particella 1642 sub. 18 (cfr. foto 23).

Dalla porta esterna si accede direttamente ad un ambiente giorno (cfr. foto 24, 25 e 26), illuminato ed areato da due finestre che si affacciano sulla via Amalfi, oggi unificato all'ingresso a seguito della rimozione di una tramezzatura interna.



Sulla parete sinistra di tale ambiente giorno, già indicato progettualmente come "soggiorno" e "cucina", si apre un ampio vano ad arco oltre il quale si trova un corridoio ad "L" rovescia (cfr. foto 27), che distribuisce e disimpegna la cucina ed un servizio w.c., e, con un piccolo disimpegno, due camere ed un secondo servizio w.c., ricavati, in diffinità al



progetto autorizzato, dall'originaria "veranda coperta".

La cucina, ricavata in un ambiente indicato progettualmente come "letto", è servita da un balcone con affaccio su un'area condominiale (cfr. foto 28 e 29).

Subito dopo la cucina si trova un servizio w.c. bagno (cfr. foto 30), illuminato ed areato da una finestra che si apre sullo stesso balcone a servizio della cucina.

Come già scritto, in difformità a quanto rappresentato nel progetto autorizzato, all'estremità del corridoio, sul braccio corto della "L" rovescia, dalla "veranda coperta" è stato ricavato un piccolo disimpegno che distribuisce a sinistra una camera (cfr. foto 31), al centro un servizio w.c. doccia (cfr. foto 32) ed a destra una ulteriore camera (cfr. foto 33).

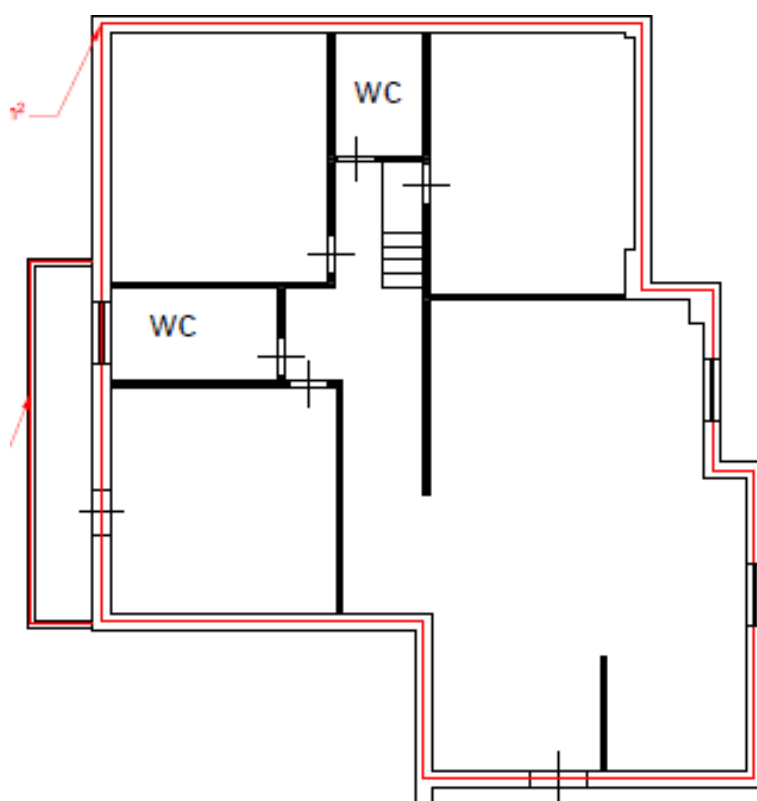
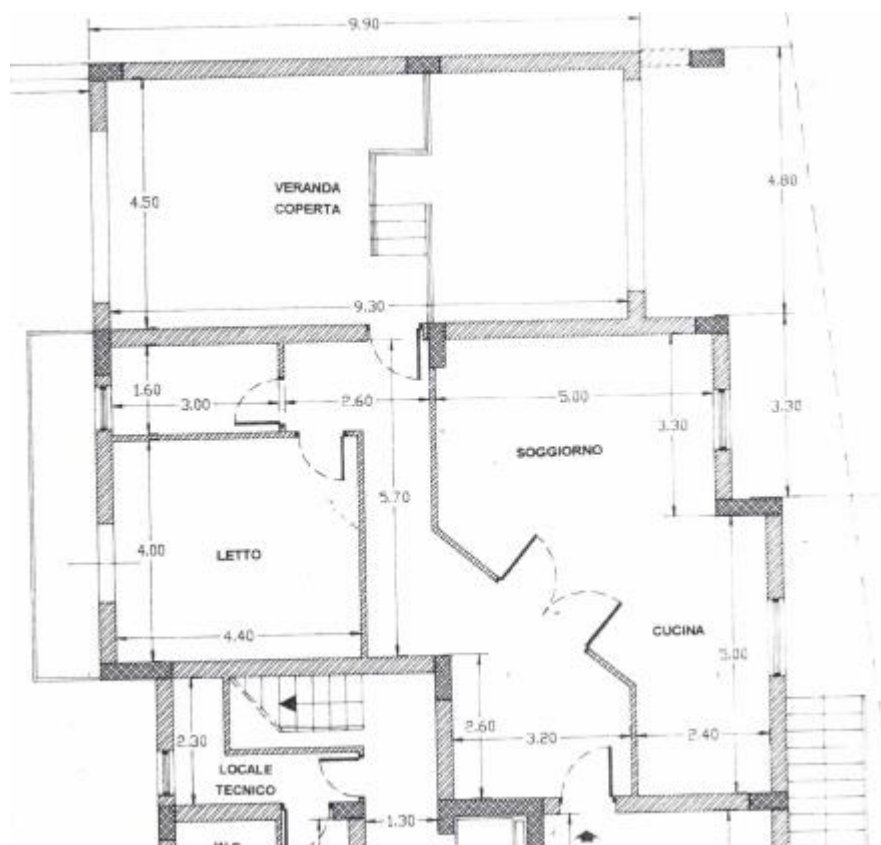
Il servizio w.c. doccia è servito da una finestra a vasistas, aperta sul prospetto ovest, non rappresentata nel grafico progettuale autorizzato, mentre la camera a sinistra del disimpegno si raggiunge salendo pochi gradini di una scala interna, già prevista progettualmente.

Preciso che in occasione dell'accesso presso gli Uffici comunali non ho rivenuto alcun atto relativo alle modifiche rilevate rispetto al progetto autorizzato, né mi è stato fornito alcun documento in sede di sopralluogo; nella stima terrò conto dei costi connessi alla presentazione della pratica di ripristino e regolarizzazione.

La distribuzione interna prima descritta è risultata parzialmente difforme rispetto a quella rappresentata nei grafici del progetto autorizzato con l'ultima delle concessioni edilizie prima richiamate, nonché con quella rappresentata nella planimetria catastale di cui ho soltanto preso visione.

La planimetria stralciata dagli elaborati del progetto autorizzato e quella che restituisce quanto rilevato sopralluogo, sono riportate nella pagina seguente.





L'edificio in cui insiste l'appartamento identificato catastalmente, nel foglio 7 di Bagheria, dalla particella 1642 sub. 18, è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. e copertura piana; è finito al civile e, nel complesso, si presenta in discrete condizioni manutentive.

Il complesso è allacciato e servito dalle reti pubbliche comunali.

L'appartamento in argomento è pavimentato con piastrelle di ceramica di media dimensioni, a tappeto unico, con zoccolino perimetrale dello stesso materiale, fatta eccezione per i servizi w.c., pavimentati anch'essi con piastrelle di ceramica con diversa dimensione e colore.

Le pareti di tutte le camere sono finite al civile e tinteggiate con idropittura, mentre le pareti dei due servizi w.c. e la porzione di parete della cucina soprastante la zona cottura ed i lavelli, sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I servizi w.c. sono dotati degli usuali sanitari (uno dei due è dotato di vasca e l'altro di piatto doccia), risultati funzionanti.

Le porte interne sono realizzate in legno massello, mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetri camera e serrande avvolgibili in materiale plastico.

L'appartamento è servito da un impianto di riscaldamento a piastre radianti, del quale non è stata possibile alcuna verifica di funzionalità.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

*a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona suburbana/modesti/modesti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinario]
- *condizioni generali di mercato;* [in fase di leggera ripresa]

*b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*



- *anno di costruzione*; [primi anni '90]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione*; [c.a./discreto/discreto]
- *livello di piano, esposizione, luminosità*; [primo/discreta/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria*; [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici*; [ordinari; non verificato il funzionamento del riscaldamento]
- *finiture*; [ordinarie]
- *pertinenze*; [quelle civilistiche]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [civile abitazione/discreta].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale dell'appartamento è risultata pari a circa mq. 110 di cui oltre mq 80 coperti, oltre mq 2 relativi alla superficie ragguagliata del balcone sul lato sud (calcolata con una incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 8) ed oltre mq 27 relativi alla superficie ragguagliata della veranda coperta (calcolata con una incidenza del 60% della superficie effettiva di oltre mq 45).

In occasione del sopralluogo l'appartamento è risultato in uso a terzi, ma non mi è stato prodotto alcun titolo, per cui, salvo diverse evidenze, l'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato.



## **6) Stima del valore di mercato degli appartamenti acquisiti all'attivo**

### **6.1) Lotto 1: appartamento sito in Bagheria, C.so Baldassare Scaduto s.n.c., primo piano**

#### **dx scala A, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 12**

L'appartamento identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 12 ricade nella zona suburbana dell'abitato di Bagheria, nella frazione marinara di Aspra, in un contesto urbanizzato, con modesta presenza di strutture pubbliche e di attività e realtà commerciali.

Ritengo che l'appartamento, per la tipologia, l'ubicazione e le caratteristiche specifiche, possa destare discreta appetibilità per il mercato immobiliare a destinazione residenziale della zona.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo<sup>4</sup>, il più probabile valore dell'appartamento acquisito all'attivo può essere stimato pari a  $\{[(mq\ 140,00 \times €/mq.\ 850,00^7) \times 0,95^8] - €\ 3.500,00^9\}$  **€ 110.000,00 in c.t.**

Nella individuazione del parametro di valutazione ho fatto riferimento ai seguenti elementi:

**[a]** Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare: I prezzi specifici per appartamenti ricadenti nella zona suburbana in cui insiste l'immobile acquisito all'attivo, in condizioni normali, nel primo semestre 2022, sono

<sup>4</sup> I prezzi specifici per appartamenti ricadenti della zona suburbana di Bagheria, frazione di Aspra, in cui ricade l'edificio nel quale insiste l'appartamento acquisito all'attivo, in condizioni normali, sono risultati, nel primo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 680,00 ad un massimo di €/mq. 970,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 730,00 ad un massimo di circa €/mq. 1.160,00; i prezzi medi delle offerte da parte degli operatori immobiliari sono risultati, sulla base di un campione di ventiquattro comparabili, di oltre €/mq 1.250,00, con prezzi minimi di circa €/mq 800,00 e prezzi massimi di circa €/mq 1.600,00 (si tratta di richieste che, nella fase conclusiva della compravendita, sono soggette, mediamente, a riduzioni di almeno il 10%);

<sup>7</sup> Nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione dell'appartamento, della sua dimensione e dello stato d'uso rilevato.

<sup>8</sup> Riduzione del 5% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato in assenza di garanzie per vizi e difetti

<sup>9</sup> Importo stimato per gli interventi e la spese tecniche per la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone e le spese tecniche per l'aggiornamento catastale



risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 680,00 ad un massimo di €/mq. 970,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.);

**[b]** Dati ricavati dal Borsino Immobiliare: le quotazioni attuali pubblicate dal "Borsino Immobiliare", per appartamenti destinati alla civile abitazione ricadenti nella stessa zona, sono comprese in un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 730,00 ad un massimo di circa €/mq. 1.160,00;

**[c]** Dati ricavati dalle offerte per immobili comparabili, ricadenti nell'intorno dell'immobile acquisito all'attivo, che sono comprese tra un minimo di circa €/mq 600,00 ed un massimo di circa €/mq 1.400,00, con una media di circa €/mq 1.050,00; si tratta di offerte di vendita che, come tali, debbono scontare le riduzioni derivanti dalle trattative, stimabili in almeno il 10%

Nella seguente tabella sono riportati sinteticamente i dati acquisiti:

| n. | Agenzia                | ubicazione       | piano | stato     | sup. | richiesta    | prezzo/mq  |
|----|------------------------|------------------|-------|-----------|------|--------------|------------|
| 1  | Privato                | via D'Annunzio   | 2     | ottimo    | 150  | € 155.000,00 | € 1.033,33 |
| 2  | Imm.re Cascino         | via F. Tempra    |       | buono     | 103  | € 100.000,00 | € 970,87   |
| 3  | Casa In Imm.re         | via A. Doria     | 2     | buono     | 130  | € 80.000,00  | € 615,38   |
| 4  | New Mobil Casa         | via A. Scordato  | 2     | buono     | 130  | € 129.000,00 | € 992,31   |
| 5  | Servizi Imm.ri Sicilia | via B. Scaduto   | 3     | ottimo    | 138  | € 164.000,00 | € 1.188,41 |
| 6  | Home Italia Group      | via F. Tempra    | 2     | buono     | 80   | € 100.000,00 | € 1.250,00 |
| 7  | Centro Servizi Tre     | via Milwaukee    | 2     | buono     | 120  | € 140.000,00 | € 1.166,67 |
| 8  | Imm.re Itaka           | via L. Rizzo     | 2     | buono     | 120  | € 140.000,00 | € 1.166,67 |
| 9  | Metrocasa Imm.re       | via Botta        | 2     | da ristr. | 95   | € 95.000,00  | € 1.000,00 |
| 10 | ReMax                  | via Gaeta        | 2     | buono     | 97   | € 92.000,00  | € 948,45   |
| 11 | Privato                | via A. Scordato  | r     | buono     | 135  | € 160.000,00 | € 1.185,19 |
| 12 | New Mobil Casa         | via Trieste      | 3     | buono     | 80   | € 78.000,00  | € 975,00   |
| 13 | Faro Imm.re            | via Sant'Isidoro | 2     | buono     | 108  | € 148.000,00 | € 1.370,37 |
| 14 | Home Italia Group      | via F. Tempra    | r     | buono     | 100  | € 120.000,00 | € 1.200,00 |
| 15 | Privato                | via A. Scordato  | 1     | da ristr. | 125  | € 100.000,00 | € 800,00   |



**6.2) Lotto 2: appartamento sito in Bagheria, C.so Baldassare Scaduto s.n.c., primo terra sx  
scala B, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 18**

L'appartamento identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 18 ricade nella zona suburbana dell'abitato di Bagheria, nella frazione marinara di Aspra, in un contesto urbanizzato, con modesta presenza di strutture pubbliche e di attività e realtà commerciali.

Ritengo che l'appartamento, per la tipologia, l'ubicazione e le caratteristiche specifiche, possa destare discreta appetibilità per il mercato immobiliare a destinazione residenziale.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo<sup>10</sup>, il più probabile valore dell'appartamento acquisito all'attivo può essere stimato pari a  $\{[(mq\ 110,00 \times €/mq.\ 750,00^{11}) \times 0,95^{12}] - €\ 8.000,00^{13}\}$  **€ 70.000,00 in c.t.**

Nella individuazione del parametro di valutazione ho fatto riferimento ai seguenti elementi:

**[a]** Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare: I prezzi specifici per appartamenti ricadenti nella zona suburbana in cui insiste l'immobile acquisito all'attivo, in condizioni normali, nel primo semestre 2022, sono

<sup>10</sup> I prezzi specifici per appartamenti ricadenti della zona suburbana di Bagheria, frazione di Aspra, in cui ricade l'edificio nel quale insiste l'appartamento acquisito all'attivo, in condizioni normali, sono risultati, nel primo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 680,00 ad un massimo di €/mq. 970,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 730,00 ad un massimo di circa €/mq. 1.150,00; i prezzi medi delle offerte da parte degli operatori immobiliari sono risultati, sulla base di un campione di quattro comparabili, di oltre €/mq 1.250,00, con prezzi minimi di circa €/mq 800,00 e prezzi massimi di circa €/mq 1.600,00 (si tratta di richieste che, nella fase conclusiva della compravendita, sono soggette, mediamente, a riduzioni di almeno il 10%);

<sup>11</sup> Nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione dell'appartamento, della sua dimensione e dello stato d'uso rilevato.

<sup>12</sup> Riduzione del 5% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato in assenza di garanzie per vizi e difetti

<sup>13</sup> Importo stimato per gli interventi e le spese tecniche per rendere l'appartamento conforme al progetto autorizzato e procedere all'aggiornamento catastale



risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 680,00 ad un massimo di €/mq. 970,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.);

**[b]** Dati ricavati dal Borsino Immobiliare: le quotazioni attuali pubblicate dal "Borsino Immobiliare", per appartamenti destinati alla civile abitazione ricadenti nella stessa zona, sono comprese in un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 730,00 ad un massimo di circa €/mq. 1.160,00;

**[c]** Dati ricavati dalle offerte per immobili comparabili, ricadenti nell'intorno dell'immobile acquisito all'attivo, che sono comprese tra un minimo di circa €/mq 600,00 ed un massimo di circa €/mq 1.400,00, con una media di circa €/mq 1.050,00; si tratta di offerte di vendita che, come tali, debbono scontare le riduzioni derivanti dalle trattative, stimabili in almeno il 10%

Nella seguente tabella sono riportati sinteticamente i dati acquisiti:

| n. | Agenzia                | ubicazione       | piano | stato     | sup. | richiesta    | prezzo/mq  |
|----|------------------------|------------------|-------|-----------|------|--------------|------------|
| 1  | Privato                | via D'Annunzio   | 2     | ottimo    | 150  | € 155.000,00 | € 1.033,33 |
| 2  | Imm.re Cascino         | via F. Tempra    |       | buono     | 103  | € 100.000,00 | € 970,87   |
| 3  | Casa In Imm.re         | via A. Doria     | 2     | buono     | 130  | € 80.000,00  | € 615,38   |
| 4  | New Mobil Casa         | via A. Scordato  | 2     | buono     | 130  | € 129.000,00 | € 992,31   |
| 5  | Servizi Imm.ri Sicilia | via B. Scaduto   | 3     | ottimo    | 138  | € 164.000,00 | € 1.188,41 |
| 6  | Home Italia Group      | via F. Tempra    | 2     | buono     | 80   | € 100.000,00 | € 1.250,00 |
| 7  | Centro Servizi Tre     | via Milwaukee    | 2     | buono     | 120  | € 140.000,00 | € 1.166,67 |
| 8  | Imm.re Itaka           | via L. Rizzo     | 2     | buono     | 120  | € 140.000,00 | € 1.166,67 |
| 9  | Metrocasa Imm.re       | via Botta        | 2     | da ristr. | 95   | € 95.000,00  | € 1.000,00 |
| 10 | ReMax                  | via Gaeta        | 2     | buono     | 97   | € 92.000,00  | € 948,45   |
| 11 | Privato                | via A. Scordato  | r     | buono     | 135  | € 160.000,00 | € 1.185,19 |
| 12 | New Mobil Casa         | via Trieste      | 3     | buono     | 80   | € 78.000,00  | € 975,00   |
| 13 | Faro Imm.re            | via Sant'Isidoro | 2     | buono     | 108  | € 148.000,00 | € 1.370,37 |
| 14 | Home Italia Group      | via F. Tempra    | r     | buono     | 100  | € 120.000,00 | € 1.200,00 |
| 15 | Privato                | via A. Scordato  | 1     | da ristr. | 125  | € 100.000,00 | € 800,00   |



## 7) Conclusioni

Con provvedimento del 13.05.2021 la S.V. ha autorizzato l'Avv. Massimo Pensabene, Curatore del fallimento della [REDACTED] a conferirmi l'incarico di procedere alla stima di due appartamenti pervenuti alla Curatela a seguito di revocatoria, ed i particolare dei due cespiti identificati come di seguito:

| lotto | località | indirizzo       | tipolog.     | piano/int.            | fg. | part.lla | sub. |
|-------|----------|-----------------|--------------|-----------------------|-----|----------|------|
| 1     | Bagheria | C.so B. Scaduto | appartamento | p. 1° int. dx scala A | 7   | 1642     | 12   |
| 2     | Bagheria | C.so B. Scaduto | appartamento | p. 1° int. dx scala B | 7   | 1642     | 18   |

Effettuati gli accertamenti tecnici e documentali, nonché l'ispezione sopralluogo dei due appartamenti e le necessarie indagini di mercato, sono pervenuto alle conclusioni/valutazioni riepilogate nelle seguenti schede sintetiche riferite a ciascun immobile.

### Scheda riepilogativa Lotto 1

#### appartamento sito in Bagheria, frazione di Aspra, c.so B. Scaduto,

#### scala A piano primo, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 12

Appartamento per civile abitazione sito in Bagheria, frazione di Aspra, insistente in un edificio ubicato ad angolo tra il c.so Baldassare Scaduto e la via Amalfi, con accesso da un passetto che si diparte dal c.so B. Scaduto, realizzato dalla [REDACTED] su un lotto di terreno acquistato con l'atto di compravendita n. 22267 di rep., stipulato il 12.02.1991 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 21.02.1991 al n. 272 e trascritto a Palermo in pari data ai nn<sup>i</sup> 9863/7791, in forza della Concessione Edilizia n. 34/91 del 23.05.1991 e delle Concessioni in variante 103/91 dell'11.12.1991 e n. 121/92 del 14.10.1992, ubicato al primo piano, identificato, nel foglio 7, dalla particella 1642 sub. 12 e classato in categoria A/2, classe 4<sup>a</sup> con la consistenza di 7 vani, una superficie catastale "... Totale: 148 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperta 140 m<sup>2</sup> ...", ed una rendita di € 578,43, con indirizzo "... Corso Baldassare Scaduto piano 1 interno: DX scala A ... [in testa a] Drago Ferrante Rosa ...



[per la] *proprietà per 1000/1000 ...*", dichiarato abitabile con il permesso rilasciato il 26.01.1993, composto da ingresso, ambiente giorno (con la consistenza di due vani), due camere, cucina, servizio w.c. bagno e servizio w.c. doccia, e veranda coperta, distribuiti da un corridoio, servito da due balconi (di cui uno parzialmente chiuso a veranda), in discreto stato d'uso e conservazione, con una consistenza commerciale di circa mq. 140: stima del più probabile valore di mercato € 110.000,00;

**Scheda riepilogativa Lotto 2**

**appartamento sito in Bagheria, frazione di Aspra, c.so B. Scaduto/via Amalfi,**

**scala B piano terra, identificato nel foglio 7 dalla particella 1642 sub. 18**

Appartamento per civile abitazione sito in Bagheria, frazione di Aspra, insistente in un edificio ubicato ad angolo tra il c.so Baldassare Scaduto e la via Amalfi, con accesso dalla via Amalfi, realizzato dalla [redacted] su un lotto di terreno acquistato con l'atto di compravendita n. 22267 di rep., stipulato il 12.02.1991 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 21.02.1991 al n. 272 e trascritto a Palermo in pari data ai nn° 9863/7791, in forza della Concessione Edilizia n. 34/91 del 23.05.1991 e delle Concessioni in variante 103/91 dell'11.12.1991 e n. 121/92 del 14.10.1992, ubicato al piano terra, identificato, nel foglio 7, dalla particella 1642 sub. 18 e classato in categoria A/2, classe 4ª con la consistenza di 4 vani, ed una rendita di € 330,53, con indirizzo "... Corso Baldassare Scaduto piano T interno: SX scala B ... [in testa alla] [redacted] con sede in Bagheria ... [per l'intera] *proprietà ...*", dichiarato abitabile con il permesso rilasciato il 26.01.1993, composto da un ambiente giorno (con la consistenza di due vani), due camere (ricavate dall'autorizzata "veranda coperta"), cucina, servizio w.c. bagno e servizio w.c. doccia, distribuiti da un corridoio, servito da un balcone, in discreto stato d'uso e conservazione, con una consistenza commerciale di circa mq. 110: stima del più probabile valore di mercato € 70.000,00;



In adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, restando a disposizione della S.V. per ogni chiarimento.

**Palermo 21.03.2023**

**Il Consulente Tecnico**

**(Ing. Giuseppe D'Addelfio)**



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO", "Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE", and "N° 3145".