

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2021

GIUDICE: DR.SSA GABRIELLA GIAMMONA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. PAOLO SBACCHI

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO A.2
Ufficio sito in Palermo,
Piazza Goffredo Mameli n. 1, piano rialzato**

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli

TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE FALLIMENTARE****CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2021****GIUDICE: DR.SSA GABRIELLA GIAMMONA**

* * *

RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE A.2

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	2
2. STIMA DELL'IMMOBILE	6
3. CONCLUSIONI	9
ELENCO ALLEGATI.....	10

* * *

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato nel Comune di Palermo, Piazza Goffredo Mameli n. 1, piano rialzato, ed è costituito da un ufficio (categoria catastale A/10) facente parte di un edificio in condominio composto da piano seminterrato, piano rialzato e n. 8 elevazioni fuori terra (v. Allegato 1 – Foto n. 1 e n. 2).

* * *

Ubicazione e caratteristiche della zona

L'edificio di cui fa parte l'ufficio in argomento è posto in zona centrale del Comune di Palermo ed in contesto signorile ed è agevolmente raggiungibile provenendo da Via Libertà e percorrendo nell'ordine Piazza F. Crispi in direzione di Via Marchese Ugo fino al suo innesto con Piazza G. Mameli.

La tipologia edilizia prevalente riscontrabile nei pressi di Piazza Mameli è costituita da edilizia di tipo signorile costituita da fabbricati residenziali multipiano parte dei quali realizzati tra gli anni cinquanta e gli anni settanta. Nella zona ove è ubicato il bene oggetto di stima, peraltro, ben servita dai mezzi pubblici, sono presenti studi professionali, negozi, uffici, banche, etc..

Descrizione sintetica del bene

L'immobile sito in Palermo ed avente accesso da Piazza G. Mameli n. 1 è accessibile dalla portineria condominiale per il tramite di una porta scorrevole a scomparsa in legno che immette ad un passaggio comune e, quindi, alla porta di accesso al bene. L'ufficio è composto da n. 2 ambienti muniti di finestre con affaccio su Via C. Nigra, anti-w.c. e w.c.d. con finestra su prospetto laterale. Si evidenzia che il w.c.d. non è direttamente accessibile da due vani prima richiamati e per raggiungerlo occorre percorrere un passaggio comune ad altre unità immobiliari. L'altezza utile interna è pari a 3,10 m (v. Allegato 1 – Foto nn. 3-8 ed Allegato 2, Planimetria stato di fatto).

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare *de quo* è distinta al C.F. al foglio 44, particella 533, sub 40, categoria A/10, consistenza 2,5 vani e risulta catastalmente intestata alla società Sivibus S.p.A. con sede in Palermo (v. Allegati 3.1 e 3.2 – Visura e planimetria catastale). L'ufficio prospetta su Via Costantino Nigra e su spazio laterale di prospetto e confina sui restanti fronti con altre ditte (v. Allegato 3 – Planimetria catastale).

Epoca di costruzione e situazione urbanistica ritraibile dagli atti

Secondo quanto risulta dal titolo di proprietà (v. Allegato n. 4) richiamato nella perizia giurata del 29/01/2021, cron. 1134/2021 – Ufficio del Giudice di Pace *“le opere relative alla realizzazione dell'immobile ... sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente, e che successivamente a tale data, il suddetto immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o altro provvedimento autorizzativo”*.

Si aggiunge che relativamente all'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima ha trasmesso allo scrivente stimatore il certificato di abitabilità / agibilità prot. 10990 del 1/12/1954 ed il certificato di abitabilità / agibilità prot. 10307 del 14/12/1960 (v. Allegati 5 e 6) rilasciati dal Municipio di Palermo, Ufficio di Igiene dai quali risulta che il fabbricato è stato costruito sulla scorta della L.E. n. 13 del 7/1/1953 e successiva variante distributiva approvata dalla C.E. il

4/7/1960.

Ciò precisato e premesso e considerato che:

- ✓ tra la documentazione agli atti cui lo scrivente può riferirsi ai fini della formulazione dell'apprezzamento di stima richiesto in tempi, peraltro, piuttosto brevi non si rinvenivano gli elaborati grafici del progetto approvato a suo tempo dal Comune di Palermo né le licenze edili;
- ✓ la presa visione dei fascicoli edili (ove ancora reperibili vista l'epoca dell'edificio) e di abitabilità / agibilità richiederebbe tempi piuttosto lunghi;
- ✓ dalla perizia giurata del 29/01/2021, cron. 1134/2021 – Ufficio del Giudice di Pace di Palermo risulta quanto segue: *“non avendo potuto effettuare alcun accertamento di tipo urbanistico (accesso atti della concessione originaria) non è possibile, ad oggi, accertare l'allineamento tra i titoli di proprietà, lo stato dei luoghi e le depositate planimetrie catastali”* e, quindi, non viene esclusa dagli stessi tecnici incaricati la possibilità di dover affrontare costi di regolarizzazione urbanistico – edilizia laddove dovesse, ad esempio, sussistere una difformità tra la planimetria del progetto agli atti del Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata e la planimetria catastale dell'11/02/2005, quest'ultima conforme ai luoghi. Ciò, ad esempio, nel caso in cui fosse intervenuto nel tempo un frazionamento del bene in assenza di specifico titolo edilizio abilitativo. Nel tempo è infatti intervenuta una variazione di consistenza catastale da 3,5 vani (classamento del 23/06/1983) a 2,5 vani (variazione dell'11/02/2005, prot. PA0041587);

in via prudenziale si procederà alla stima del più probabile valore di mercato del bene applicando una decurtazione del 25% al più probabile valore di mercato normale ed ordinario riferibile ad immobili di cui è invece nota e documentata la piena legittimità urbanistico-edilizia. Si precisa che costi di regolarizzazione eventualmente eccedenti la decurtazione applicata resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Provenienza del bene

L'immobile oggetto di stima è pervenuto a seguito di atto di compravendita del 24/10/2005, rep. 41450, racc. 9316 rogito in Palermo dal Notaio Mario Marino (registrato a Palermo l'8/11/2005 al n. 6144-1T ed ivi trascritto ai nn. 61573/35605 in data 10/11/2005) da potere della società

(v. Allegato 4, Titolo di proprietà).

Dalla relazione notarile in atti risulta che

l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di fusione del 27/12/1989 rogito dal Notaio G. Zalapì, trascritto il 26/01/1990 ai nn. 4154/3429 per incorporazione con sede in Palermo.

Detta unità immobiliare era pervenuta alla predetta società *“giusta decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo, a favore della società con sede in Palermo, in data 10 marzo 1979, registrato a Palermo il 26 marzo 1979 al n. 2465 ed ivi trascritto il 23 marzo 1979 ai nn. 12450/10881 ...”* (v. Allegato 4, Titolo di proprietà).

Per ulteriori approfondimenti sulla storia del dominio o per quanto non espressamente richiamato si rinvia alla Relazione Notarile del 25/11/2021, redatta dal Notaio, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

Caratteristiche strutturali

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

Caratteristiche intrinseche degli immobili (impianti e rifiniture)

L'immobile ha le seguenti finiture / dotazioni impiantistiche:

- pavimenti: costituiti da marmette di cemento e graniglia di marmo;
- rivestimenti parietali: in piastrelle di ceramica in corrispondenza del w.c.d.;
- pareti e i soffitti: definite con intonaco civile per interni e tinteggiate;
- infissi interni ed esterni: porte in legno laccato e vetri e finestre in legno provviste di serrande. L'infisso del bagno è in alluminio color bronzo e vetri;
- Impianti: sono presenti gli impianti principali ed ordinari (elettrico, idrico, di scarico, etc.) tipici di una unità immobiliare ad uso ufficio. Si dà atto della presenza di piastre radianti di cui andrà verificata l'eventuale funzionalità. I prima richiamati impianti devono essere oggetto di adeguamento essendo coevi all'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte che risale alla metà degli anni cinquanta.

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata considerando l'intera estensione utile interna ed applicando una maggiorazione del 13%¹ alla superficie utile interna per tenere conto dall'area occupata dai tramezzi, dai muri perimetrali e dalla metà delle pareti comuni con altre proprietà.

Con riferimento al criterio su esposto si rappresenta che la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq 40**.

Stato di possesso dell'immobile

Con riferimento a quanto emerso nel corso del sopralluogo eseguito in data 18/11/2021, si rappresenta che l'immobile è libero da persone e che al suo interno sono presenti i beni mobili visibili nelle Foto nn. 5-6.

Fruibilità dell'immobile e stato d'uso

La conformazione planimetrica e le caratteristiche distributive dell'unità immobiliare attribuiscono al bene una possibilità di fruizione compatibile con la sua attuale destinazione catastale (ufficio) seppur con una disagiata fruizione del servizio igienico perché non direttamente collegato agli ambienti 1 e 2 dell'ufficio.

Il bene si trova nel complesso in uno stato d'uso e manutenzione che si può ritenere pressoché normale tenuto conto della sua epoca di edificazione.

* * *

2. STIMA DELL'IMMOBILE

1. Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** dell'ufficio in esame, vista l'esistenza di valori unitari di compravendita adeguatamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime

¹ Fonte: A. Prestinenza Puglisi, L. Prestinenza Puglisi, Guida alla stima delle abitazioni, seconda edizione – De La Torre Tipografia del Genio Civile

di libero mercato², cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Da indagini di mercato svolte e relative ad immobili simili rispetto a quello oggetto di stima è stato desunto - facendo riferimento sia alle quotazioni immobiliari disponibili pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia ai dati pubblicati in alcuni siti specialistici nel settore del campo immobiliare (Fonte www.borsino.immobiliare.it, etc.) che riportano con riferimento al segmento immobiliare commerciale di cui fa parte il bene oggetto di stima (Uffici, A/10) ed alla fascia (Centrale) in cui ricade - il seguente valore medio unitario (V_{mu}):

Fonti utilizzate	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. O.M.I. A.G.E.	940,00	1.550,00	1.245,00
2. Borsino immobiliare	1.176,00	1.696,00	1.436,00
Valori medi	1.058,00	1.623,00	1.340,50

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 1.340,00** che, si precisa, permette già di tenere in debito conto delle caratteristiche estrinseche del bene (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali e/o uffici limitrofi, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) opportunamente “*particolarizzato*” per tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (distribuzione degli spazi interni, superficie, stato di uso e manutenzione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene, livello di piano, esposizione, tipologia degli impianti e delle rifiniture, presenza o meno di parti comuni, pertinenze, etc.) del bene oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (Sc) già determinata al precedente **Par. 1**, ottenendo così il più probabile valore di mercato V_m dell'immobile applicando la seguente relazione analitica:

² **Il più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S_c$$

dove:

- V_m è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- V_{mu} è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- K_t è il coefficiente di differenziazione globale può assumere valori superiori ad 1 nel caso in cui l'immobile oggetto di stima ha una appetibilità commerciale superiore rispetto al valore *normale* ed *ordinario* per la presenza di specifiche caratteristiche intrinseche superiori rispetto a quelle medie tipiche di beni affini facenti parte del medesimo segmento immobiliare e coevi per ciò che attiene all'epoca di loro costruzione.

Detto coefficiente, sempre secondo l'apprezzamento dello stimatore può invece assumere valori inferiori ad 1 nel caso in cui l'immobile oggetto di stima ha una appetibilità commerciale inferiore rispetto al valore *normale* ed *ordinario* sia per la presenza di specifiche caratteristiche intrinseche o situazione urbanistico-edilizia che lo dequalificano rispetto a quelle medie tipiche di beni affini facenti parte del medesimo segmento immobiliare e coevi per ciò che attiene all'epoca di loro costruzione sia per criticità e/o indeterminatezze sulla piena legittimità urbanistico – edilizio del bene oggetto di stima.

- S_c è la superficie commerciale già determinata al precedente **Par. 1.**

* * *

2. Stima dell'immobile:

In applicazione del criterio di stima indicato al precedente **punto n. 1**, avuto riguardo alle specifiche caratteristiche intrinseche del bene e, tra esse alla sua distribuzione interna che presenta alcune criticità per il mancato collegamento diretto con il w.c.d. e tenuto, nel contempo, delle criticità segnalate prudentialmente alle precedenti pagine 3-4 in ordine alla sussistenza o meno di una piena legittimità urbanistico-edilizia, si ritiene ragionevole adottare un coefficiente di differenziazione globale (K_t) pari a 0,70 con la conseguenza che il più probabile valore di mercato dell'immobile si stima, pertanto, nello stato in cui si è

rinvenuto:

€/mq 1.340,00 x 0,70 x 40 mq = € **37.520,00** ed in c.t. in € **37.500,00**

* * *

3. CONCLUSIONI

Con riferimento alla valutazione effettuata in seno alla presente relazione di stima si conclude che il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Piazza Goffredo Mameli n. 1, piano rialzato, con tutte le precisazioni espresse al **Par. 2**, si stima in complessivi € **37.500,00**.

Palermo lì, 15 Dicembre 2021

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1	Documentazione fotografica
Allegato 2	Planimetria stato di fatto
Allegato 3.1	Visura catastale
Allegato 3.2	Planimetria catastale
Allegato 4	Titolo di proprietà
Allegato 5	Certificato di abitabilità / agibilità n. 10990 del 1/12/1954
Allegato 6	Certificato di abitabilità n. 10307 del 14/09/1960 riferito ad unità immobiliari di piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n. 1 – Vista dell'edificio di cui fa parte l'ufficio oggetto di stima sito in Palermo, Piazza Goffredo Mameli n. 1, piano rialzato



Foto n. 2 – Vista dell'edificio di cui fa parte l'ufficio oggetto di stima sito in Palermo, Piazza Goffredo Mameli n. 1, piano rialzato. La freccia rossa indica il portone di accesso all'edificio



Foto n. 3 – Ufficio sito in Palermo, Piazza G. Mameli n. 1, piano rialzato. Portineria. La freccia rossa indica la porta di accesso al passaggio comune che immette all'ufficio



Foto n. 4 – Ufficio sito in Palermo, Piazza G. Mameli n. 1, piano rialzato. Passaggio comune. La freccia rossa indica l'accesso all'ufficio



Foto n. 5 – Ufficio sito in Palermo, Piazza G. Mameli n. 1, piano rialzato, m **Ambiente**

1

i



Foto n. 6 – Ufficio sito in Palermo, Piazza G. Mameli n. 1, piano rialzato, **Ambiente**

2



Foto n. 7 – Ufficio sito in Palermo, Piazza G. Mameli n. 1, piano rialzato. Passaggio comune che immette al w.c.d. (v. freccia rossa) dalla porta ritratta in fondo

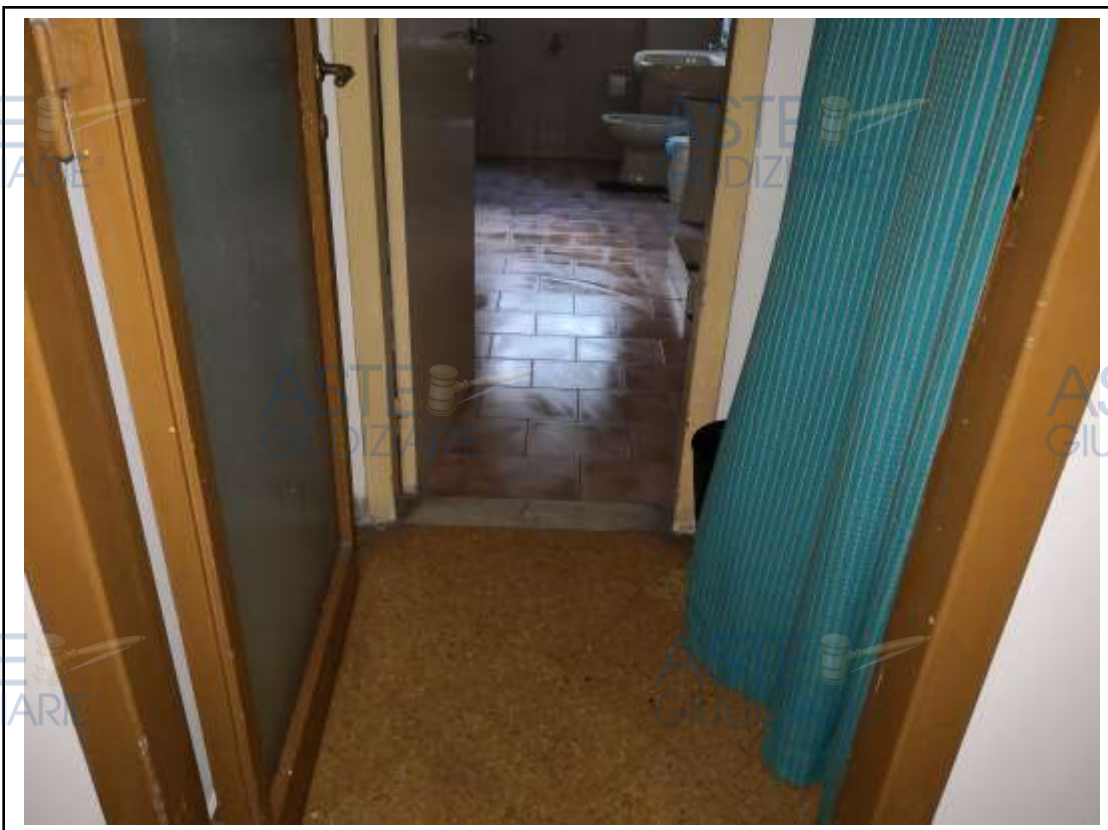


Foto n. 8 – Ufficio sito in Palermo, Piazza G. Mameli n. 1, piano rialzato. W.c.d.

Allegato 2 – Planimetria stato di fatto

