

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE



* * * * *



FALLIMENTO N. 3/2021

..... S.R.L.

* * * * *

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIUSEPPE RINI
CURATORE: AVV. GABRIELE RIZZUTO

* * * * *



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI POSTI AUTO E DELLE
CANTINE – VIA DEL BERSAGLIERE 17 - PALERMO.**

Il Tecnico
Ing. Antonino Vutano



SOMMARIO



| | |
|---|-----------|
| PREMESSA..... | 3 |
| 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI..... | 4 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | 5 |
| 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI | 5 |
| 3.1. CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA. | 5 |
| 3.2. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO..... | 5 |
| 3.3. AUTORIZZAZIONI COMUNALI | 6 |
| 3.4. TITOLI DI PROVENIENZA | 8 |
| 4. CRITERI DI VALUTAZIONE E FONTI UTILIZZATE..... | 8 |
| 4.1. CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI. ... | 9 |
| 5. STIMA DEGLI IMMOBILI..... | 9 |
| 6. CONCLUSIONI..... | 12 |



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

FALLIMENTO N.3/2021

..... S.R.L.

* * * * *

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIUSEPPE RINI

CURATORE: AVV. GABRIELE RIZZUTO

* * * * *

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI POSTI AUTO E DELLE
CANTINE – VIA DEL BERSAGLIERE 17 - PALERMO**

* * * * *

PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Antonino Vutano, con studio in Palermo, Via Val di Mazara n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo con il n° 5489, in data 25/02/2021 è stato nominato dal curatore fallimentare, Avv. Gabriele Rizzuto, perito stimatore nel fallimento in oggetto, con l'incarico di determinare, tra l'altro, il valore degli immobili pervenuti alla massa fallimentare. Quest'ultimi comprendono 10 posti auto scoperti al piano terra, 7 posti auto coperti e 2 cantine al piano S1, facenti tutti parte del fabbricato ubicato in via del Bersagliere, 17 a Palermo.

La relazione riguarda la stima degli immobili sopraindicati.

I sopralluoghi effettuati hanno permesso allo scrivente di eseguire un rilievo grafico e fotografico dei posti auto e delle cantine. Per quanto riguarda l'esposizione della presente relazione, dopo le

indicazioni che riguardano l'edificio in generale, cui fanno parte, si è proceduto a descrivere e stimare gli immobili in esame.



1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Di seguito i dati catastali di identificazione:



| u.i. | piano | fg. | p.lla | sub | cat | rendita |
|---------------------|-------|-----|-------|-----|-----|---------|
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 40 | C/6 | € 21,69 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 47 | C/6 | € 21,69 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 222 | 48 | C/6 | € 28,92 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 63 | C/6 | € 21,69 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 64 | C/6 | € 21,69 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 65 | C/6 | € 21,69 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 66 | C/6 | € 21,69 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 67 | C/6 | € 21,69 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 68 | C/6 | € 21,69 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 69 | C/6 | € 28,92 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 81 | C/6 | € 29,75 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 82 | C/6 | € 29,75 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 85 | C/6 | € 29,75 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 86 | C/6 | € 29,75 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 87 | C/6 | € 29,75 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 88 | C/6 | € 39,66 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 91 | C/6 | € 37,18 |
| Cantina | S1 | 31 | 2229 | 113 | C/2 | € 11,16 |
| Cantina | S1 | 31 | 2229 | 123 | C/2 | € 9,92 |



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Durante i sopralluoghi, effettuati in data 12/11/2021 e 15/11/2021, si è riscontrato che alcuni posti auto sono stati occupati da terzi senza alcun titolo e le cantine contengono materiale edile.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1. CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato composto da un piano cantinato, un piano terra e undici piani sovrastanti il piano terra.

L'edificio ricade in una zona semicentrale del comune di Palermo la cui destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente dei fabbricati è del tipo edifici per civile abitazione.

Il contesto urbano è caratterizzato da manufatti realizzati intorno gli anni 60 - 70. L'edificio in esame invece è stato realizzato recentemente (2015 -2018).

La zona, è servita da tutte le attività commerciali per la vendita di beni di prima necessità (panificio, fruttivendolo, ecc.), ed è facilmente raggiungibile tramite i mezzi di trasporto pubblico.

3.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Si tratta di un edificio residenziale con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento. E' composto da un piano cantinato, un piano terra, undici piani in elevazione e la copertura. L'ingresso avviene dalla via del Bersagliere tramite un cancello carrabile ed uno pedonale.

Al piano terra, sull'area esterna di pertinenza, sono stati realizzati 30 posti auto scoperti, aventi dimensioni di m. 2,50 x 4,50 circa, e collocata la riserva idrica antincendio. La pavimentazione esterna è

costituita da un rivestimento cementizio su cui sono stati tracciati gli ingombri dei posti auto.

Al piano cantinato sono stati realizzate 28 cantine, 24 posti auto coperti aventi dimensioni di m. 4,65 x 2,50 circa, 3 box (con due subalterni - posti auto ciascuno), il locale impianti tecnologici, il locale riserva idrica e il locale quadri elettrici. Il piano cantinato è raggiungibile tramite rampa carrabile oppure tramite l'ascensore o, ancora, tramite la scala.

La pavimentazione è costituita da un rivestimento cementizio di tipo industriale. Sul soffitto è stato collocato l'impianto di illuminazione che si attiva tramite sensori di presenza.

Nella cantina identificata con il subalterno 123 sono presenti sul soffitto e sulle pareti i segni di infiltrazioni in corrispondenza della tubazione di scarico.

3.3. AUTORIZZAZIONI COMUNALI

I lavori per la realizzazione del fabbricato sono iniziati in forza della concessione edilizia n. 248 del 10/10/2014 prot. n. 819671.

In corso d'opera è stata richiesta una concessione, in variante a quella sopra indicata, in data 18/05/2015 prot. n. 396535 integrata con la documentazione richiesta dall'Ufficio Comunale, in data 14/07/2015 prot. n. 565188. L'Ufficio Comunale ha richiesto, in data 15/01/2016 prot. n. 29606, ulteriore integrazione documentale consistente di fatto nelle attestazioni di pagamento di quanto dovuto a seguito della richiesta di variante e di quanto ancora dovuto e non versato relativamente al rilascio della concessione originaria.

Ad oggi risulta che la concessione in variante non è stata mai rilasciata.

In data 10/11/2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n, 1744182 che è stata dichiarata **inefficace**, dall'Ufficio Comunale, in data 16/05/2018 prot. n. 795849 perché carente di tutti gli allegati obbligatori previsti dall'art. 24(L) del d.P.R. 380/01.

Il rilievo dello stato di fatto ha manifestato le seguenti difformità:

Piano Terra

- Sono stati realizzati 30 posti auto scoperti sull'area esterna posteriore. Quelli regolarmente autorizzati con la concessione 248/2014 e successivamente previsti nella variante, sono 29.

Piano S1

Sono stati realizzati:

- 28 cantine;
- 24 posti auto coperti;
- 3 box (con due posti auto/subalterni ciascuno).

Le cantine autorizzate con la concessione 248/2014 sono 25 e quelle previste nella variante sono 27.

I posti auto autorizzati con la concessione 248/2014 sono 27 e quelli previsti nella variante sono 29.

Nessun box è stato autorizzato o previsto.

Lo scrivente, a seguito della visione atti richiesta, ha appurato che presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono stati depositati, a firma dell'ing. Giovanni Candela, gli elaborati grafici, corredati da una

relazione e datati 31/01/2018, che riproducono lo stato di fatto attuale di tutto l'edificio.

3.4. TITOLI DI PROVENIENZA

Il fabbricato preesistente (successivamente demolito) ed il terreno di pertinenza esclusiva è pervenuto alla società s.r.l. a seguito di atto di compravendita rogato a Palermo dal Notaio Maurizio Ficani in data 11/02/2014 rep. 67432 rac. 17523 da potere della società Immobiliare s.p.a. in liquidazione con sede in Gallarate (VA).

4. CRITERI DI VALUTAZIONE E FONTI UTILIZZATE.

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità si è ritenuto opportuno operare col METODO DI CONFRONTO, mediante l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

Per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato da immobili simili a quello in esame si è tenuto conto di atti di compravendita di immobili ricadenti nella stessa zona, interviste ad agenzie immobiliari operanti nel territorio, annunci immobiliari, etc. ed inoltre si è tenuto conto della vendita fallimentare a cui sono destinati essere inseriti gli immobili.

Si è tenuto conto anche che la tipologia degli immobili (posti auto) e del fatto che ricadono in una zona residenziale con carenza di parcheggi li rende notevolmente appetibili.

4.1. CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.

Il valore di mercato V_M dell'immobile è stato con il criterio specificato nel capitolo 5.

La SUPERFICIE COMMERCIALE S_c dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998

5. STIMA DEGLI IMMOBILI

Dai rilievi effettuati e dalla documentazione acquisita si è elaborata la seguente tabella delle consistenze:

| u.i. | piano | fg. | p.lla | sub | n. | consistenza |
|---------------------|-------|-----|-------|-----|----|-------------|
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 40 | 1 | mq. 11 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 47 | 8 | mq. 11 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 222 | 48 | 9 | mq. 12 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 63 | 24 | mq. 11 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 64 | 25 | mq. 11 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 65 | 26 | mq. 11 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 66 | 27 | mq. 11 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 67 | 28 | mq. 11 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 68 | 29 | mq. 11 |
| Posto auto scoperto | T | 31 | 2229 | 69 | 30 | mq. 11 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 81 | 12 | mq. 12 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 82 | 13 | mq. 12 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 85 | 16 | mq. 12 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 86 | 17 | mq. 12 |

| | | | | | | |
|--------------------|----|----|------|-----|----|--------|
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 87 | 18 | mq. 12 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 88 | 19 | mq. 12 |
| Posto auto coperto | S1 | 31 | 2229 | 91 | 20 | mq. 11 |
| Cantina | S1 | 31 | 2229 | 113 | -- | mq. 10 |
| Cantina | S1 | 31 | 2229 | 123 | -- | mq. 13 |

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO V_U .

Utilizzando i criteri di stima prima descritti e rifacendosi all'analisi del mercato immobiliare si è giunti a determinare i seguenti valori unitari:

1.200,00 €/mq per i posti auto coperti;

900,00 €/mq per i posti auto scoperti;

650,00 €/mq per le cantine.

A questi valori si è applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 10% per tenere conto dell'ambito fallimentare in cui si inserisce la vendita. Per cui si ottiene:

$V_U = 1.080,00$ €/mq per i posti auto coperti;

$V_U = 810,00$ €/mq per i posti auto scoperti;

$V_U = 585,00$ €/mq per le cantine.

Tenuto conto delle consistenze si otterrebbe per i posti auto coperti un valore di mercato oscillante tra i dodicimila e i tredicimila euro mentre per i posti auto scoperti un valore tra i novemila e i diecimila euro.

Considerando che, in ogni caso, la consistenza di tutti i posti auto permette di parcheggiare esclusivamente una sola autovettura per ogni singolo posto auto, la stima, tenendo conto dei valori V_U sopra determinati, è stata effettuata a corpo non considerando l'esigua

differenza di consistenza che di fatto non ne deprezza né aumenta il valore.



VALORE DI MERCATO V_M . DEGLI IMMOBILI

Di seguito le tabelle con le stime dei posti auto e delle cantine

| u.i. | piano | sub | n. | V_U €/mq | consistenza | stima | |
|---------------------|-------|-----|----|------------|-------------|-------------|----------------|
| Posto auto scoperto | T | 40 | 1 | 810,00 | mq. 11 | € 9.000,00 | |
| Posto auto scoperto | T | 47 | 8 | 810,00 | mq. 11 | € 9.000,00 | |
| Posto auto scoperto | T | 48 | 9 | 810,00 | mq. 12 | € 9.000,00 | |
| Posto auto scoperto | T | 63 | 24 | 810,00 | mq. 11 | € 9.000,00 | |
| Posto auto scoperto | T | 64 | 25 | 810,00 | mq. 11 | € 9.000,00 | |
| Posto auto scoperto | T | 65 | 26 | 810,00 | mq. 11 | € 9.000,00 | |
| Posto auto scoperto | T | 66 | 27 | 810,00 | mq. 11 | € 9.000,00 | |
| Posto auto scoperto | T | 67 | 28 | 810,00 | mq. 11 | € 9.000,00 | |
| Posto auto scoperto | T | 68 | 29 | 810,00 | mq. 11 | € 9.000,00 | |
| Posto auto scoperto | T | 69 | 30 | 810,00 | mq. 11 | € 9.000,00 | |
| Posto auto coperto | S1 | 81 | 12 | 1.080,00 | mq. 12 | € 13.000,00 | |
| Posto auto coperto | S1 | 82 | 13 | 1.080,00 | mq. 12 | € 13.000,00 | |
| Posto auto coperto | S1 | 85 | 16 | 1.080,00 | mq. 12 | € 13.000,00 | |
| Posto auto coperto | S1 | 86 | 17 | 1.080,00 | mq. 12 | € 13.000,00 | |
| Posto auto coperto | S1 | 87 | 18 | 1.080,00 | mq. 12 | € 13.000,00 | |
| Posto auto coperto | S1 | 88 | 19 | 1.080,00 | mq. 12 | € 13.000,00 | |
| Posto auto coperto | S1 | 91 | 20 | 1.080,00 | mq. 11 | € 13.000,00 | |
| u.i. | piano | sub | n. | V_U €/mq | consistenza | stima | In cifra tonda |
| Cantina | S1 | 113 | -- | 585,00 | mq. 10 | € 5.850,00 | € 6.000,00 |
| Cantina | S1 | 123 | -- | 585,00 | mq. 13 | € 7.605,00 | € 7.500,00 |

6. CONCLUSIONI.

Avendo stimato gli immobili in oggetto secondo gli importi indicati nelle tabelle precedenti si rimette la presente relazione corredata degli allegati.

Palermo 18/11/2021

Il Tecnico

Ing. Antonino Vutano

Allegati:

- Fotografie;
- Documenti catastali;
- Documenti regolarità urbanistica;
- Titolo proprietà.
- Rilievo delle cantine

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it