

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE



* * * * *

ASTE GIUDIZIARIE.it **FALLIMENTO N. 3/2021**
[REDACTED]

* * * * *

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

* * * * *

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO IN VIA DEL BERSAGLIERE 17 IN
PALERMO IDENTIFICATE CON I SUB 13 - 38 - 130 - 131.



Il Tecnico

Ing. Antonino Vutano



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
3.1. CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.	5
3.2. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO.....	5
3.3. REGOLARITÀ URBANISTICA	6
3.4. TITOLI DI PROVENIENZA	16
4. CRITERI DI VALUTAZIONE E FONTI UTILIZZATE.	17
4.1. CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DEL VALORE DI MERCATO V_M	19
5. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI.....	20
5.1 APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO FOGLIO 31 P.LLA 2229 SUB 13.....	20
5.2 APPARTAMENTO DI PIANO 10 E 11 FOGLIO 31 P.LLA 2229 SUB 38.....	23
5.3 LOCALE COMMERCIALE DI PIANO TERRA - S1 FOGLIO 31 P.LLA 2229 SUB 130.....	27
5.4 AREA ESTERNA DESTINATA A PARCHEGGIO - FOGLIO 31 P.LLA 2229 SUB 131.....	31
6. CONCLUSIONI.....	33



TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE FALLIMENTARE**

* * * * *

FALLIMENTO N. 3/2021

[REDACTED]

* * * * *

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

* * * * *

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO IN VIA DEL BERSAGLIERE 17 IN
PALERMO IDENTIFICATE CON I SUB 13 – 38 – 130 - 131.**

* * * * *

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 dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare e facenti tutti parte del fabbricato ubicato in via del Bersagliere, 17 a Palermo.

Quest'ultimi comprendono, oltre i 17 posti auto e le 2 cantine che sono stati trattati e stimati separatamente, quattro immobili ubicati rispettivamente al piano terra e cantinato, piano terra, piano primo e piano decimo e undicesimo.



La seguente relazione riguarda la stima dei quattro immobili sopraindicati.

I sopralluoghi effettuati hanno permesso allo scrivente di eseguire un rilievo grafico e fotografico degli immobili e di rilevarne le caratteristiche costruttive e le rifiniture nonché di verificare la conformità urbanistica. Per quanto riguarda l'esposizione della presente relazione, dopo le indicazioni e la descrizione che riguardano in generale l'edificio cui fanno parte le quattro unità, si è proceduto a descrivere e stimare gli immobili in esame.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Di seguito i dati catastali di identificazione degli immobili siti a Palermo in via del Bersagliere 17 e 71.

u.i.	Piano	Fg.	P.Ila	sub	Cat.	Civico
Negoziò	T – S1	31	2229	130	F/3	71
Area parcheggio	T	31	2229	131	C/6	--
Appartamento	1	31	2229	13	A/2	17
Appartamento	10 - 11	31	2229	38	F/3	17

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sono stati effettuati diversi sopralluoghi e precisamente in data 18/12/2021, 19/01/2022, 23/03/2022, 12/05/2022, 15/06/2022, 28/11/2022, 22/03/2023, 06/02/2024, 10/02/2024 e 23/02/2024 al fine di verificare le consistenze degli immobili ed il loro stato di fatto.

Non essendo a disposizione della curatela la documentazione relativa alla conformità urbanistica (concessione edilizia, segnalazione certificata di agibilità, ecc.) lo scrivente, per verificare la regolarità

urbanistica, ha richiesto diversi accessi all'amministrazione comunale.

La comparazione tra la documentazione visionata ed i rilievi effettuati ha permesso di comprendere la conformità urbanistica dell'edificio relativa allo stato di fatto attuale.

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. È 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 retrostante all'edificio, 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 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 condominiale.

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.

L'edificio è dotato di impianto fotovoltaico a servizio delle utenze condominiali e di solare termico con accumulo (boiler) per il supporto alla produzione dell'acqua calda sanitaria di tutti gli appartamenti.

3.3. REGOLARITÀ URBANISTICA

Titoli urbanistici rilasciati o richiesti

- La realizzazione dell'edificio è stata autorizzata a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 248 del 10/10/2014 **(All.n.1)**.

Con la predetta autorizzazione veniva concessa "l'esecuzione delle opere relative alla realizzazione di un edificio composto da:

piano cantinato;

piano terra;

dieci piani soprastanti il piano terra;

piano copertura su cui spiccano il torrino ascensore, il locale tecnico e una tettoia a copertura delle scale esclusive provenienti dagli

appartamenti del decimo piano.

Infine sopra il torrino, il locale tecnico e la copertura delle scale esclusive erano previsti gli impianti fotovoltaico e solare termico.

La concessione autorizzava n. 32 (trentadue) unità immobiliari destinate a civile abitazione ed un locale commerciale a piano terra e piano cantinato, un piano cantinato destinato a posti auto e cantine. Specificatamente:

I piani dal primo al quinto con 4 appartamenti per piano;

I piani dal sesto al settimo con 3 appartamenti per piano;

I piani dall'ottavo al decimo con 2 appartamenti per piano;

Il piano decimo con due appartamenti per piano con annessa terrazza soprastante di copertura con accesso diretto ed esclusivo da una scala interna.

La cubatura totale assentita è pari a mc. 8.196,77 con un'altezza totale fuori terra dell'edificio pari a ml. 34,35 e superficie destinata a parcheggio pari a mq. 821,60 che, con atto di vincolo **(All.n.2)** a favore del Comune di Palermo presso lo studio del Notaio Maurizio Fricani del 17/04/2014 rep. 67473 racc. 17557, veniva così suddivisa:

Mq. 645,00 al piano cantinato;

Mq. 153,00 al piano terra sul fronte principale;

Mq. 23,60 al piano terra sul fronte posteriore.

In data 18/05/2015 prot. n. 396535 veniva richiesto il rilascio di una concessione in variante a quella rilasciata.

Relativamente alla richiesta di variante il Comune di Palermo, in data 15/01/2016 con prot. n. 29606, sollecitava l'integrazione della pratica con ulteriore documentazione.

- Per quanto concerne le opere strutturali il Genio Civile di Palermo in data 22/08/2014 con protocollo n. 39396 ha autorizzato la realizzazione di due paratie di pali accostati per la sicurezza degli edifici limitrofi esistenti e in data 16/09/2015 con protocollo n. 68529 ha autorizzato la costruzione della struttura in c.a. relativa all'edificio in esame e il completamento delle paratie precedentemente autorizzate **(All.n.3)**.

- In data 10/11/2017 prot. n. 1742366 veniva richiesta una proroga del fine lavori.

- Per quanto riguarda la sicurezza antincendio è stata presentata una SCIA in data 20/10/2017 prot. n. 32406 relativa ad un edificio con un'altezza **ai fini antincendio** compresa tra i 24 e i 32 metri, ricadente quindi in attività di categoria tipo A.

- In data 10/11/2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di agibilità prot. 1744182.

- In data 15/03/2018 è stata presentata una ulteriore Segnalazione Certificata di agibilità prot. 231045.

Deduzioni e osservazioni conseguenti il confronto tra la documentazione e lo stato di fatto.

Premesso che, lo stato di fatto dell'edificio non risulta conforme con quanto autorizzato nella concessione edilizia né con il progetto di variante in corso d'opera presentato presso l'Ufficio Edilizia Privata di Palermo, si espongono le seguenti deduzioni e osservazioni:

1. La concessione edilizia n. 248/2014 **(All.n.1)** è l'unico titolo **urbanistico** regolarmente rilasciato in possesso dell'edificio e

- che ne ha autorizzato la realizzazione.
2. La concessione in variante in corso d'opera richiesta In data 18/05/2015 prot. n. 396535 **non è mai stata rilasciata.**
 3. In ogni caso il progetto di variante in corso d'opera presentato al comune **non è assolutamente** conforme allo stato di fatto odierno dell'edificio.
 4. Il numero degli appartamenti per piano risulta diverso da quello previsto in concessione e questa circostanza **impone il rilascio di una concessione in variante** e non una, "eventuale", semplice comunicazione di diversa distribuzione interna la quale, potrebbe "regolarizzare" esclusivamente la diversa distribuzione **all'interno delle singole** unità abitative. Cioè la *variazione per diversa distribuzione* **non deve interessare** il perimetro delle unità abitative previste nei vari piani.
 5. Le superfici non residenziali sul prospetto principale e su quello posteriore interno, che non concorrono al calcolo della volumetria dell'edificio, degli appartamenti dal primo all'undicesimo piano, risultano inferiori a quelle previste in concessione. Le differenze di superficie (tra lo stato di fatto e lo stato assentito in concessione) sono state inglobate nei relativi appartamenti aumentandone le superfici utili e quindi il volume globale dell'edificio. In particolare, risulta: **(All.nn.4, 5, 6, 7)**



Piani dal primo all'ottavo

Snr concessione = mq. 87,51

Snr stato di fatto = mq. 71,91

 $\Delta\text{snr} = \text{mq. } (87,51 - 71,91) \times 8 = \text{mq. } 15,60 \times 8 = \text{mq. } 124,80$ Piano nono

Snr concessione = mq. 106,60

Snr stato di fatto = mq. 80,41

 $\Delta\text{snr} = \text{mq. } (106,63 - 80,41) = \text{mq. } 26,19$ Piano decimo

Snr concessione = mq. 140,71

Snr stato di fatto = mq. 96,80

 $\Delta\text{snr} = \text{mq. } (140,71 - 96,80) = \text{mq. } 43,91$ Piano undicesimo

Il piano undicesimo, nella concessione rilasciata, è costituito totalmente da superficie non residenziale di proprietà esclusiva, ognuno per la propria quota, degli appartamenti del decimo piano, ad esclusione del torrino ascensori ed un locale tecnico. Quindi tutta la superficie utile qui realizzata contribuisce alla volumetria totale dell'edificio

Sutile concessione = mq. 0,00

Sutile stato di fatto = mq. 161,77

 $\Delta\text{s.utile} = \text{mq. } (161,77 - 0,00) = \text{mq. } 161,77$ $\Delta\text{v} = \text{mc. } 161,77 \times 2,90 = \text{mc. } 469,13$ **Quindi la volumetria eccedente è pari a mc. 469,13.**

6. Il rilievo del piano terra ha permesso di verificare che la sua superficie è pari a mq. 314,96.

Per il calcolo della superficie imputabile ai fini della volumetria globale dell'edificio dobbiamo ridurre, di cm. 10, gli spessori della muratura rilevata per tenere conto dello strato di isolamento che, come indicato dalla normativa vigente, non concorre a detto calcolo **(All.n.8)**.

La superficie da considerare è quindi pari a mq. 307,20.

Quindi, ai fini del calcolo della volumetria globale dell'edificio, essendo l'interpiano del piano terra pari a ml. 3,70

risulta:

Piano terra

S_{PT} concessione = mq. 250,60

S_{PT} stato di fatto = mq. 307,20

$\Delta_{SPT} = \text{mq. } (307,20 - 250,60) = \text{mq. } 56,60$

$\Delta v = \text{mc. } 56,60 \times 3,70 = \text{mc. } 209,42$

Quindi la volumetria eccedente è pari a mc. 209,42

7. Dalle misurazioni effettuate risulta che la sagoma dell'edificio realizzato possiede dimensioni maggiori di quelle assentite in concessione. Di fatto la dimensione maggiore (parallela a via del Bersagliere), a partire dal piano primo, risulta pari a ml. 24,45 e non 23,98 come da concessione mentre la dimensione minore (ortogonale a via del Bersagliere) risulta pari a ml. 15,65 e non 14,92 come da concessione.

Quindi abbiamo:

$$\Delta_1 = \text{ml. } 24,45 - 23,98 = \text{ml. } 0,47$$

$$\Delta_2 = \text{ml. } 15,65 - 14,92 = \text{ml. } 0,73$$

Questi aumenti dimensionali comportano un ulteriore

accrescimento della volumetria globale dell'edificio realizzato.

Gli elaborati progettuali, depositati presso l'Edilizia Privata, relativi alla concessione rilasciata riportano i seguenti dati riguardanti il calcolo del volume previsto nel progetto

(All.n.22):

Piano	N.	Sup.	H	Vol. previsto
Terra	1	250,60	3,70	927,22
1 - 8	8	257,67	2,90	5.977,94
9	1	241,83	2,90	701,307
10(attico)	1	203,55	2,90	590,295
			Sommano	8.196,766

Quindi il volume previsto è pressoché equivalente a quello realizzabile (derivante dalla superficie del lotto e dalle norme di attuazione del PRG in vigore) che risulta essere mc. 8.200,00. Considerando le reali dimensioni dell'edificio che risultano dai rilievi effettuati (i balconi, le terrazze, gli ingombri longitudinali e trasversali, l'intero piano terra ecc.) (All.nn.4, 5, 6, 7, 8) si è potuta ricavare la volumetria **eccedente** secondo la seguente formula:

$$\Delta v = (S_R - S_P) \times N. \times H \quad \text{dove:}$$

Superficie prevista = S_P

Superficie realizzata = S_R (al netto dello spessore di isolamento di cm. 10)

Differenza superficie ai fini volumetrici = $S_R - S_P = \Delta S$

Altezza interpiano = H

Numero piani = $N.$

Volumetria difforme = Δv

che si riporta nella seguente tabella:

Piano	N.	Superfici ai fini volumetrici			H	Δv
		S _P	S _R	Δs		
Terra	1	250,60	307,20	56,60	3,70	209,42
1-8	8	257,67	298,21	324,32	2,90	940,53
9	1	241,83	290,04	48,21	2,90	139,81
10	1	203,55	274,35	70,80	2,90	205,32
11	1	0,00	161,77	161,70	2,90	469,13
Totale volumetria difforme						1.964,21

che rappresenta un **valore pari al 24% circa** del volume assentito. Questa difformità non è regolarizzabile (*la difformità volumetrica consentita è pari al 3% di quella assentita*) e conseguentemente questo comporta la demolizione (se possibile) delle relative opere che lo hanno generato.

8. Come prima detto l'undicesimo piano, **assentito** in concessione, **rappresentava la copertura dell'edificio** di pertinenza esclusiva, (ad esclusione del torrino ascensori e locale tecnico), alle unità abitative di piano decimo, che ne usufruivano tramite una scala interna di collegamento **(All.n.10)**.

Di fatto, è stato realizzato un ulteriore piano (piano dodicesimo) a copertura delle porzioni di superfici residenziali che rappresentano l'ampliamento degli appartamenti di piano decimo sul piano undicesimo.

Le necessarie opere in cemento armato (prolungamento dei

pilastri, realizzazione delle soprastanti travi e del solaio) non sono state depositate al Genio Civile e quindi non autorizzate e **collaudate ufficialmente**.

Questa circostanza di mancata autorizzazione da parte del Genio Civile (suscettibile di procedimento penale) e assenza di una verifica della risposta di tutta la struttura, conseguente agli aumenti di carico globali, tramite ricalcolo e collaudo, rappresenta una condizione di potenziale pericolo per tutto l'edificio oltre a costituire l'abuso più gravoso.

9. L'immobile di piano terra, identificato precedentemente con il sub 11, avente in concessione edilizia destinazione commerciale, risulta in catasto in categoria "in corso di costruzione" non essendo ancora ultimato. Sull'elaborato planimetrico risulta che detto locale commerciale possiede una corte esclusiva consistente nell'area antistante limitrofa al marciapiede di via del Bersagliere.

Dalla visione della documentazione relativa al vincolo delle aree destinate a parcheggio si evince che su parte di detta area (esattamente su mq. 153,00) è stato imposto il vincolo a parcheggio, così come riportato nell'elaborato grafico allegato all'atto di vincolo **(All.n.2)**.

Gli spazi destinati a parcheggio "***non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse***" così come recita l'art. 12 comma 9 Legge 245/2005.

Di fatto quindi si è proceduto alla rettifica catastale con

l'assegnazione di nuovi subalterni sia al locale commerciale sia all'area destinata a parcheggio **(All.n.9)**. Inoltre sarà necessario richiedere al Comune di Palermo il rilascio dell'autorizzazione per i passi carrabili.

10. Per quanto riguarda la sicurezza antincendio la difformità trattata al precedente punto 9 comporta che l'altezza utile **ai fini antincendio** risulti maggiore di ml. 32 risultando pari a ml. 35 circa. Questo comporta che la SCIA depositata presso i Vigili del Fuoco ha perso di validità ed il progetto approvato deve essere adeguato e ripresentato, dovendo l'edificio rispondere alle disposizioni per gli edifici ricadenti in categoria tipo B (edifici da 32 ml. fino a ml. 54).

11. Manca il certificato di collaudo delle strutture dello stato di fatto.

12. La Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 1744182 presentata in data 10/11/2017 **è stata dichiarata inefficace** dal Comune di Palermo con nota del 16/05/2018 prot. n. 795849 **(All.n.11)**.

13. La Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 231045 presentata in data 15/03/2018 **è stata dichiarata inefficace** dal Comune di Palermo con nota del 04/06/2018 prot. n. 847757 **(All.n.12)**.

La presentazione di un'ulteriore Segnalazione Certificata di Agibilità (che non si comprende chi dovrebbe firmare, come intestatario\dichiarante della pratica) **non regolarizzerebbe le difformità** prima elencate e descritte **anche se venisse**

accettata dall'Edilizia Privata (la quale in questo caso sarebbe indotta a commettere un errore di valutazione).

Di fatto la SCA attesterebbe esclusivamente che gli immobili possiedono i requisiti necessari all'utilizzo per cui sono destinati (cosa tra l'altro non vera perché mancano sicuramente **almeno** la SCIA antincendio e il collaudo delle strutture dello stato di fatto).

14. Da segnalare, infine, che in concessione edilizia la tramezzatura interna è prevista con laterizi di argilla da cm. 8 intonacati con gesso e rifiniti con pittura idrorepellente. Di fatto la tramezzatura interna è stata realizzata con struttura metallica e doppio pannello di cui uno di cartongesso ed uno avente maggiore resistenza. All'interno dei tramezzi è stato inserito del materiale fonoassorbente.

3.4. TITOLI DI PROVENIENZA

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato in esame è stato acquistato dalla società Bonetti e Cannone s.r.l. a seguito dei seguenti atti compravendita:

- In Notaio Ficani in data 11 febbraio 2014, Rep. 67432 Rac. 17523 le particelle graffate 230 sub 1 e 380 sub 4 del foglio 31 costituite da un fabbricato (PT e S1) e un terreno circostante di mq. 1.640 circa da potere della società Immobiliare Arkimede s.p.a. in liquidazione;

- In Notaio Dario Ricolo, in data 09/06/2014, Rep. 6150 Rac. 4753 il locale in Via del Bersagliere, 17 identificato al foglio 31, p.lla 380 sub 3 da potere di Mocciaro Anna.

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 degli atti di compravendita degli immobili appartenenti allo stesso fabbricato, interviste ad agenzie immobiliari operanti nel territorio, annunci immobiliari, etc. ed inoltre si è tenuto conto della vendita fallimentare a cui è destinato essere inserito l'immobile.

Nel caso in esame, grazie agli atti di compravendita in possesso della curatela e alle informazioni ricevute dai proprietari di alcuni appartamenti del fabbricato in esame, si è potuto risalire ad un V_u degli appartamenti dei piani bassi pari a **2.300,00 €/mq.** e per gli appartamenti dei piani più elevati (7°, 8°, 9°) pari a **2.900,00 €/mq.**

Per il negozio si è risaliti ad un V_u pari a **3.000,00 €/mq.** Per l'appartamento di piano 10 - 11 si è stimato (arrotondando 2.900,00 €/mq) un V_u **pari a 3.000,00 €/mq.** conseguente alla posizione di prestigio e alle splendide vedute dalle terrazze.

A detti valori si è applicato un primo **coefficiente di riduzione pari a 0,85** conseguente le seguenti motivazioni:

- L'impianto fotovoltaico in dotazione all'edificio non è stato mai messo in funzione.

- L'impianto condominiale di produzione di acqua calda sanitaria, supportato da un impianto solare termico, a servizio di tutti gli immobili, non è stato calibrato e messo a punto e/o dimensionato correttamente provocando tempi molto lunghi di attesa prima di poter erogare l'acqua sanitaria richiesta. Questo comporta un dispendio notevole di gas (e quindi economico) a carico dei fruitori.
- Le colonne di ventilazione dell'edificio, collegate alle colonne di scarico in modo da convogliare i cattivi odori direttamente nell'ambiente esterno, non risultano funzionare adeguatamente. Infatti, a causa della probabile cattiva sigillatura dei diversi tratti di tubazione e/o del non corretto dimensionamento, i cattivi odori si disperdono all'interno degli appartamenti creando un notevole disagio (problematica notevolmente amplificata dai tramezzi in cartongesso che costituiscono ulteriori canali di dispersione attraverso le cassette di derivazione, le prese elettriche, ecc.).

Si ottiene quindi:

Appartamento piano 1 - V_U pari a 1.955,00 €/mq.

Negozi piano T-S1 - V_U pari a 2.550,00 €/mq.

Appartamento piano 10 – 11 - V_U pari a 2.550,00 €/mq.

Inoltre ai fini della stima non potendosi ipotizzare di ricondurre il fabbricato allo stato conforme a quello autorizzato dalla concessione edilizia a causa della tipologia delle difformità (aumenti dimensionali, modifiche strutturali, ecc.) si è dovuto procedere alla determinazione

di ulteriori coefficienti di riduzione da applicare ai valori unitari prima determinati.

4.1. CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DEL VALORE DI MERCATO V_M .

Il valore di mercato V_M degli immobili è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale S_C per il valore unitario V_U (€/mq) stimato e per i coefficienti di riduzione che tengono conto delle caratteristiche proprie degli immobili, del fatto che si tratta di una vendita relativa ad un procedimento fallimentare e della loro attuale condizione riguardo la regolarità urbanistica trattata nei capitoli precedenti e nei capitoli specifici dell'immobile trattato.

La SUPERFICIE COMMERCIALE S_C dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

a) delle superfici coperte (dove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri);

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili) computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) e 25% se non comunicanti direttamente;

c) delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente).

d) delle pertinenze esterne scoperte ad uso esclusivo computate nella misura del 10% fino a raggiungere la superficie dell'immobile e

nella misura del 2% per la superficie eccedente detto limite.



5. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

5.1 APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO FOGLIO 31 P.LLA 2229 SUB 13.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E REGOLARITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica confrontando la planimetria dello stato di fatto con la planimetria assentita in concessione si evince che l'appartamento è totalmente difforme da quanto previsto **(All.n.13)**.

Di fatto tutti gli appartamenti di primo piano sono difformi in quanto la concessione prevedeva quattro appartamenti al primo piano mentre ne sono stati realizzati tre.

Questo ha sconvolto completamente la perimetrazione e la distribuzione degli appartamenti necessitando questa modifica di una variante alla concessione e non di una semplice, eventuale (se fosse stata presentata), comunicazione per diversa distribuzione.

Passando alla descrizione, l'immobile si trova ubicato al piano primo con ingresso di fronte gli ascensori **(All.n.14)**.

È composto da un soggiorno – pranzo, una cucina, una camera da letto matrimoniale, un w.c., un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone che guarda su via del bersagliere **(All.n.15)**.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è risultato molto buono.

Le rifiniture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento risultano le seguenti:

- pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti tinteggiati;



- pareti dei servizi igienici e piastrelate fino ad una altezza di circa m. 1,50;
- porta d'ingresso del tipo blindata;
- serramenti esterni (finestre e porte finestra sul balcone) in legno con vetro camera, oscurati da avvolgibili con apertura motorizzata;
- porte interne in legno;
- impianto elettrico sottotraccia;
- presenza di impianto TV e impianto citofonico;
- impianto idrico sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas non presente;

DATI METRICI DELL'IMMOBILE

Superficie coperta appartamento: 56,70 mq circa

Superficie balcone: 22,70 mq circa

CONFINI

L'appartamento confina con la via del Bersagliere, il pianerottolo condominiale e con altre due unità immobiliari dell'edificio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 31 particella 2229 sub 13, zona censuaria 4, categoria A/2 classe 10, vani 4, rendita € 444,15.

PARAMETRI METRICI DI CALCOLO.

A seguito dei rilievi metrici effettuati nell'appartamento durante i sopralluoghi, applicando la metodologia di calcolo descritta in precedenza, si sono ricavate le seguenti superfici:

Superfici	Mq	Coefficiente om.	Mq. omogeneizzati
Superficie coperta appartamento	56,70	100 %	56,70
Superficie balcone	22,70	30 %	6,81
SUPERFICIE COMMERCIALE S_C			63,51 mq

Arrotondando al mq, la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta: **$S_C = 64,00$ mq**

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO V_U .

Il valore unitario V_U che si è determinato precedentemente è pari ad 1.955,00 €/mq. A questo si devono applicare i coefficienti di riduzione calcolati specificatamente per l'immobile in esame.

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE.

I coefficienti di riduzione determinati per l'appartamento in esame risultano i seguenti:

- coefficiente di riduzione **$C_1: 0,85$** - Tiene conto del fatto che l'immobile fa parte della massa all'attivo di un fallimento e non possiede nessuna garanzia.
- coefficiente di riduzione **$C_2: 0,80$** - Tiene conto del fatto che l'immobile risulta totalmente difforme rispetto il progetto assentito dalla concessione edilizia (vedi planimetria progetto assentito **(All.n.13)**)
- coefficiente di riduzione **$C_3: 0,70$** - Tiene conto del fatto che l'immobile fa parte di un fabbricato il cui stato di fatto risulta difforme dall'autorizzazione rilasciata e le cui difformità non sono sanabili né è ipotizzabile un ripristino allo stato assentito dalla predetta autorizzazione.



VALORE DI MERCATO V_M DELL'IMMOBILE

Nota la superficie commerciale dell'immobile S_C , desunto il valore unitario V_U , e definiti i coefficienti di riduzione, si perviene al più probabile valore commerciale complessivo V_M pari a:

$$V_M = S_C \times V_U \times C_1 \times C_2 \times C_3 =$$

$$V_M = 64,00 \text{ mq} \times 1.955,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 0,80 \times 0,70 = \text{€ } 59.557,12.$$

Ed in cifra tonda

$$V_M = \text{€ } 60.000,00$$

5.2 APPARTAMENTO DI PIANO 10 E 11 FOGLIO 31 P.LLA 2229 SUB 38.**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica confrontando la planimetria dello stato di fatto con la planimetria assentita (**All.n.10**) in concessione si evince che l'appartamento è difforme da quanto previsto per i seguenti motivi:

1. Le dimensioni longitudinali e trasversali sono maggiori da quelle previste;
2. Le superfici residenziali del piano 10° sono inferiori a quelle previste determinando un aumento di cubatura;
3. La superficie del piano 11°, che in concessione consisteva nella porzione di copertura di proprietà esclusiva dell'appartamento e quindi rappresentava totalmente superficie non residenziale (non concorrente al calcolo della volumetria complessiva), risulta in parte destinata a superficie utile. Infatti detta superficie risulta:

- delimitata da tompagni in muratura rifiniti all'esterno

con l'intonaco analogo ai prospetti;



- coperta da un solaio in latero cemento sostenuto da travi che sono state realizzate sui prolungamenti (abusivi) dei pilastri. Detto solaio e tutte le opere in cemento armato necessarie alla sua realizzazione sono difformi da quanto autorizzato.

Dette difformità **potrebbero** interessare non solo l'aspetto relativo alla regolarità urbanistica ma anche quello relativo alla sicurezza e stabilità di tutto il fabbricato. Condizione che non è possibile valutare perché la curatela fallimentare non è in possesso del progetto strutturale dello stato di fatto, e del relativo collaudo (manca il deposito presso il Genio Civile).

- Per ultimo sulla predetta muratura diOMPAGNAMENTO sono stati collocati gli infissi esterni (finestre e porte finestre) analoghi a quelli degli appartamenti sottostanti.

Per i motivi sopra esposti si è configurato di fatto un notevole aumento della superficie utile che comporta un aumento della volumetria realizzata.

Passando alla descrizione, l'immobile si trova ubicato al piano decimo e undicesimo con ingresso dal piano 10° a destra degli ascensori **(All.nn.16, 17, 18)**.

I due piani sono collegati tramite una scala interna ad uso esclusivo.

L'interno dell'immobile risulta ancora allo stato grezzo. Non è

stata realizzata la tramezzatura interna e i rompagni perimetrali, realizzati con blocchi di laterizio, non sono stati rivestiti. È stata collocata, su parte della muratura perimetrale, la struttura metallica su cui successivamente collocare il rivestimento in cartongesso. Su parte del soffitto, anch'esso non definito, sono stati collocati alcuni pannelli coibentanti. Risultano invece collocati tutti gli infissi esterni. Tutti gli impianti tecnologici non sono stati definiti. I tratti orizzontali sono stati annegati nel massetto della pavimentazione che non è stata ancora collocata.

All'interno dell'appartamento sono presenti alcuni dei materiali che sarebbero dovuti servire alla definizione dell'appartamento (lastre di cartongesso, struttura metallica per la posa di cartongesso, materiale coibente, termosifoni, corrugati per la collocazione dei conduttori elettrici, scatole di derivazione, ecc..

L'appartamento è dotato di:

- porta d'ingresso del tipo blindata;
- serramenti esterni (finestre e porte finestra sul balcone) in legno con vetro camera, oscurati da avvolgibili con apertura motorizzata;

DATI METRICI DELL'IMMOBILE

Superficie coperta appartamento P 10°:	120,00 mq circa
Superficie coperta appartamento P 11°:	84,75 mq circa
Superficie balconi e terrazze P 10°	48,63 mq circa
Superficie balconi e terrazze P 11°	71,54 mq circa

CONFINI

L'appartamento confina con la via del Bersagliere, il pianerottolo

condominiale e con altra unità immobiliare dell'edificio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 31 particella 2229 sub 38, in corso di costruzione.

PARAMETRI METRICI DI CALCOLO.

A seguito dei rilievi metrici effettuati nell'appartamento durante i sopralluoghi, applicando la metodologia di calcolo descritta in precedenza, si sono ricavate le seguenti superfici:

Superfici	Mq	Coefficiente om.	Mq. omogeneizzati
Superficie coperta appartamento	204,75	100 %	204,75
Superficie balconi e terrazze	120,17	30 % fino a mq 25 10% oltre mq 25	17,02
SUPERFICIE COMMERCIALE S_c			221,77 mq

Arrotondando al mq, la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta:

$$S_c = 222,00 \text{ mq}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO V_u .

Il valore unitario V_u che si è determinato precedentemente è pari ad 2.550,00 €/mq. A questo si devono applicare i coefficienti di riduzione calcolati specificatamente per l'immobile in esame.

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE.

I coefficienti di riduzione determinati per l'appartamento in esame risultano i seguenti:

- coefficiente di riduzione **C_1 : 0,85** - Tiene conto del fatto che l'immobile fa parte della massa all'attivo di un fallimento e non possiede nessuna garanzia.

- coefficiente di riduzione **C_2 : 0,75** - Tiene conto del fatto che

l'immobile risulta totalmente difforme rispetto il progetto assentito dalla concessione edilizia (vedi planimetria progetto assentito **(All.n.10)**).

- coefficiente di riduzione **C₃: 0,70** - Tiene conto del fatto che l'immobile fa parte di un fabbricato il cui stato di fatto risulta difforme dall'autorizzazione rilasciata e le cui difformità non sono sanabili né è ipotizzabile un ripristino allo stato assentito dalla predetta autorizzazione.
- coefficiente di riduzione **C₄: 0,85** - Tiene conto del fatto che l'immobile risulta ancora allo stato grezzo e che si è stimato in circa € 100.000 il costo necessario a definire in tutte le sue parti l'appartamento.

VALORE DI MERCATO V_M DELL'IMMOBILE

Nota la superficie commerciale dell'immobile S_C, desunto il valore unitario V_U, e definiti i coefficienti di riduzione, si perviene al più probabile valore commerciale complessivo V_M pari a:

$$V_M = S_C \times V_U \times C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 =$$

$$V_M = 222,00 \text{ mq} \times 2.550,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 0,75 \times 0,70 \times 0,85 = \text{€ } 214.728,81.$$

Si ottiene:

$$V_M = \text{€ } 214.728,81$$

Ed in cifra tonda

$$V_M = \text{€ } 215.000,00$$

5.3 LOCALE COMMERCIALE DI PIANO TERRA - S1 FOGGIO 31 P.LLA 2229 SUB 130.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E REGOLARITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica confrontando la



planimetria dello stato di fatto con la planimetria assentita in concessione si evince che il locale commerciale risulta difforme da quanto previsto per i seguenti motivi:

1. Le dimensioni longitudinali e trasversali sono maggiori da quelle previste;

Di fatto l'immobile, a meno della difformità precedente, che interessa tutto il fabbricato, risulta conforme al progetto approvato in concessione **(All.nn.19, 20)**.

Si è comunque concretizzato un aumento della superficie utile che comporta un aumento della volumetria realizzata.

Passando alla descrizione, l'immobile si trova ubicato al piano Terra e S1 con 4 ingressi da via del Bersagliere.

I due piani, secondo le previsioni del progetto assentito, dovrebbero essere collegati tramite una scala interna ad uso esclusivo che però non è stata ancora realizzata.

L'interno dell'immobile risulta ancora allo stato grezzo e non sono stati realizzati i due servizi igienici previsti in concessione.

Gli infissi esterni, finestre e saracinesche sono stati collocati.

Gli impianti tecnologici non sono stati definiti. Presumibilmente i tratti orizzontali sono stati annegati nel massetto della pavimentazione che non è stata ancora collocata **(All.n.21)**.

All'interno del locale sono presenti alcuni dei materiali che sarebbero dovuti servire alla definizione sia del locale commerciale che degli appartamenti (piastrelle, lastre di cartongesso, struttura metallica per la posa del cartongesso, sacchi di colla e di finitura a gesso, una porta di ingresso d'appartamento ed altro materiale ormai

inservibile). Il locale è dotato di:

- Saracinesche esterne con apertura motorizzata ed infissi esterni in alluminio.

DATI METRICI DELL'IMMOBILE

Superficie coperta PT:	266,35 mq circa
Superficie coperta PS1:	141,55 mq circa
Area esterna di pertinenza esclusiva	84,75 mq circa

CONFINI

Il locale commerciale confina con la via del Bersagliere, con edificio adiacente e con la portineria condominiale dell'edificio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 31 particella 2229 sub 130 piano T-S1, in corso di costruzione.

PARAMETRI METRICI DI CALCOLO.

A seguito dei rilievi metrici effettuati nel locale commerciale durante i sopralluoghi, applicando la metodologia di calcolo descritta in precedenza, si sono ricavate le seguenti superfici:

Superfici	Mq	Coefficiente om.	Mq. omogeneizzati
Superficie coperta PT	266,35	100 %	266,35
Superficie coperta PS1	141,55	50 %	70,78
Area esterna di pertinenza	84,75	20%	16,95
SUPERFICIE COMMERCIALE Sc			354,08 mq

Arrotondando al mq, la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta: **Sc = 354,00 mq**

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO V_U .

Il valore unitario V_U che si è determinato precedentemente è pari ad 2.550,00 €/mq. A questo si devono applicare i coefficienti di riduzione calcolati specificatamente per l'immobile in esame.

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE.

I coefficienti di riduzione determinati per l'appartamento in esame risultano i seguenti:

- coefficiente di riduzione **C₁: 0,85** - Tiene conto del fatto che l'immobile fa parte della massa all'attivo di un fallimento e non possiede nessuna garanzia.
- coefficiente di riduzione **C₂: 0,75** - Tiene conto del fatto che l'immobile risulta difforme rispetto il progetto assentito dalla concessione edilizia.
- coefficiente di riduzione **C₃: 0,70** - Tiene conto del fatto che l'immobile fa parte di un fabbricato il cui stato di fatto risulta difforme dall'autorizzazione rilasciata e le cui difformità non sono sanabili né è ipotizzabile un ripristino allo stato assentito dalla predetta autorizzazione.
- coefficiente di riduzione **C₄: 0,955** - Tiene conto del fatto che l'immobile risulta ancora allo stato grezzo e che si è stimato in circa € 50.000 il costo necessario a definire in tutte le sue parti il locale.

VALORE DI MERCATO V_M DELL'IMMOBILE

Nota la superficie commerciale dell'immobile S_C , desunto il valore unitario V_U , e definiti i coefficienti di riduzione, si perviene al più probabile valore commerciale complessivo V_M pari a:

$$V_M = S_C \times V_U \times C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 =$$

$$V_M = 354,00 \text{ mq} \times 2.550,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 0,75 \times 0,70 \times 0,955 = \text{€ } 384.702,53.$$

Si ottiene:

$$V_M = \text{€ } 384.702,53$$

Ed in cifra tonda

$$V_M = \text{€ } 385.000,00$$

5.4 AREA ESTERNA DESTINATA A PARCHEGGIO - FOGLIO 31 P.LLA 2229 SUB 131.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E REGOLARITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica confrontando la planimetria dello stato di fatto con la planimetria assentita in concessione si evince che l'area in esame risulta conforme a quanto previsto dalla concessione edilizia e dall'atto di vincolo a parcheggio.

Passando alla descrizione, l'immobile si trova ubicato al piano terra adiacente il locale commerciale e il marciapiede di via del Bersagliere **(All.n.23)**.

La superficie dell'area è adatta per consentire il parcheggio di sette automobili.

DATI METRICI DELL'IMMOBILE

Superficie area esterna a parcheggio: 153,00 mq circa

CONFINI

L'area in esame confina con la via del Bersagliere, e con l'area di pertinenza esclusiva del sub 130.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al

ASTE
GIUDIZIARIE.it



foglio 31 particella 2229 sub 131 piano T, Categoria C/6 Classe 7
Rendita € 276,56.

PARAMETRI METRICI DI CALCOLO.

A seguito dei rilievi metrici effettuati applicando la metodologia di calcolo descritta in precedenza, si sono ricavate le seguenti superfici:

Superfici	Mq	Coefficiente om.	Mq. omogeneizzati
Superficie esterna a parcheggio	153,00	100 %	153,00
SUPERFICIE COMMERCIALE S _c			153,00 mq

Arrotondando al mq, la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta:

$$S_c = 153,00 \text{ mq}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO V_U.

Si utilizzerà lo stesso valore V_M che si è determinato nella relazione datata 18/11/2021, per la stima dei posti auto scoperti facenti parte della massa all'attivo fallimentare, che è pari ad € 9.000,00 per ogni posto auto scoperto. Nel caso in esame però si deve considerare anche una porzione di superficie per l'accesso e le manovre e quindi si stima il V_M paria €/cad 12.000,00.

VALORE DI MERCATO TOTALE V_{MT}. DELL'IMMOBILE

Quindi essendo la superficie idonea al parcheggio di sette autovetture e stimando in € 4.000,00 gli oneri comunali e tecnici per la richiesta del passo carrabile si ottiene:

$$V_{MT} = 12.000,00 \text{ €/cad.} \times 7 - € 4.000,00 = € 80.000,00.$$

Ed in cifra tonda

V_{MT} = € 80.000,00

6. CONCLUSIONI.

Avendo stimato gli immobili in oggetto secondo gli importi indicati nella seguente tabella riepilogativa si rimette la presente relazione corredata degli allegati.

IMMOBILE	CATASTO	PIANO	STIMA
Appartamento	Fg. 31 p.IIa 2229 Sub 13	1	€ 60.000,00
Appartamento	Fg. 31 p.IIa 2229 Sub 38	10 - 11	€ 215.000,00
Locale commerciale	Fg. 31 p.IIa 2229 Sub 130	T – S1	€ 385.000,00
Area a parcheggio	Fg. 31 p.IIa 2229 Sub 131	T	€ 80.000,00

Palermo 11/06/2024

Il Tecnico

Ing. Antonino Vutano



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

